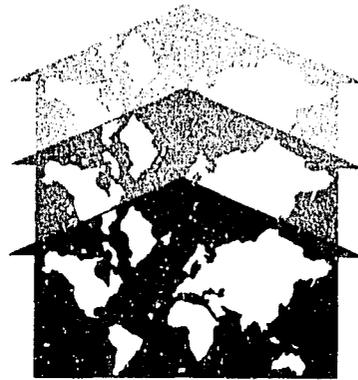


607
PID-110-226
1510-04683

RESTRUCTURATION DES QUARTIERS MARGINAUX AU MAROC

Aout 1983



**OFFICE OF HOUSING
AND URBAN PROGRAMS
AGENCY FOR
INTERNATIONAL DEVELOPMENT**

Prepared by
PADCO
**PLANNING AND DEVELOPMENT
COLLABORATIVE INTERNATIONAL**

OTR - 0156 - C - 00 - (17) - 00

PN-A14-826

RESTRUCTURATION DES QUARTIERS
MARGINAUX AU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

ET

DIRECTION DE L'HABITAT

BUREAU DE L'HABITAT ET DES PROGRAMMES URBANS
AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL (USAID)

PADCO
1834 JEFFERSON PLACE, NW
WASHINGTON, DC 20036

AOUT 1983

TABLE DES MATIERES

	Page
AVANT-PROPOS	ix
A. Restructuration urbaine au Maroc	ix
B. Révision des actions de restructuration	ix
C. Organisation du rapport	ix
PREMIERE PARTIE: RESTRUCTURATION DES QUARTIERS MARGINAUX	
CHAPITRE I HISTORIQUE ET EVOLUTION DE L'ATTITUDE GOUVERNEMENTALE A L'EGARD DE LA RESTRUCTURATION	1
A. Développement des quartiers marginaux	1
B. Les quartiers marginaux au Maroc: description	2
1. Les bidonvilles	2
a. Les grands bidonvilles	2
b. Les petits bidonvilles	2
2. Les zones d'habitat clandestin	5
a. Les zones d'habitat spontané	5
b. Les zones d'habitat planifié	5
C. Evolution des attitudes gouvernementales antérieures à l'égard des quartiers marginaux	5
D. Les Directives des Plans nationaux de développement	7
CHAPITRE II ETUDES DE CAS DE PROJETS DE RESTRUCTURATION	9
A. Visites sur le terrain	9
B. La restructuration des bidonvilles urbains	9

1.	Projet de restructuration d'un grand bidonville (Bordj Moulay Omar, à Meknès)	12
	a. Caractéristiques physiques	12
	b. Les habitants	12
	c. Etat des lieux	14
	d. Actions d'amélioration	14
	e. Administration	16
	f. Financement	17
2.	Projet de restructuration d'un petit bidonville (Douar Sidi Mbarak, à Marrakech)	18
	a. Caractéristiques physiques	18
	b. Les habitants	18
	c. Etat des lieux	18
	d. Actions d'amélioration	20
	e. Administration	20
	f. Financement	20
3.	Projet de restructuration d'un petit bidonville (Quartier Neuf, à Larache)	20
	a. Caractéristiques physiques	20
	b. Les habitants	21
	c. Etat des lieux	21
	d. Actions d'amélioration	23
	e. Administration	24
	f. Financement	24
C.	Autres types d'actions de restructuration	24
1.	Restructuration d'un quartier clandestin planifié (Montfleuri, à Fès)	24
	a. Caractéristiques physiques	24
	b. Etat des lieux avant le projet	25
	c. Actions d'amélioration	25
	d. Administration	26
	e. Financement	27
2.	Restructuration d'un centre rural (à Tissa)	28
	a. Caractéristiques physiques	28
	b. Les habitants	28
	c. Etat des lieux	28
	d. Actions d'amélioration	30
	e. Administration	30
	f. Financement	30

D.	Résumé des études de cas	30
1.	Caractéristiques positives des programmes	31
a.	Conception et planification complètes des projets	31
b.	Participation de la communauté	31
c.	Garantie de la propriété foncière	31
d.	Assistance technique pour d'amélioration des logements	31
e.	Recouvrement des coûts	31
2.	Domaines à améliorer	32
a.	Programmation insuffisante	32
b.	Conception d'ingénierie incomplète	32
c.	Utilisation de la Promotion nationale pour des emplois inadéquats	32
d.	Manque de mise en oeuvre de certaines procédures	32
	ANNEXE A: RENSEIGNEMENTS SUR LES PROJETS DU RESTRUCTURATION	33

DEUXIEME PARTIE: MANUEL DE RESTRUCTURATION
SECTION A: ADMINISTRATION DES PROJETS

	CHAPITRE I	
	INTRODUCTION	47
A.	Objectifs	47
B.	Utilisation	47
C.	Présentation	47
	CHAPITRE II	
	CADRE ADMINISTRATIF ET GESTION DES PROJETS	49
A.	Objectifs	49
B.	Cadre administratif	49
1.	Au niveau national	49
2.	Au niveau régional	50
3.	Au niveau local	50
C.	Procédures administratives	50
1.	Rôle de Cellule P.M.B.	50
2.	Procédures de développement des projets de restructuration	52

3. Gestion au niveau de la Délégation	53
SECTION B: PREPARATION DES PROJETS	
CHAPITRE III	
SELECTION ET PROGRAMMATION DES PROJETS	61
A. Objectifs	61
B. Procédures	61
1. Choix du projet	61
a. Profil potentiel de la zone d'habitation	61
b. Profil des besoins	63
2. Questions de base pour le choix d'une politique	67
3. Programmation	69
a. La procédure de programmation	69
b. Procédures annuelles de révision	70
4. Contrôle et système d'évaluation	72
CHAPITRE IV	
PLANIFICATION ET CONCEPTION	73
A. Objectifs	73
B. Procédures	74
1. Ensemble des mesures d'amélioration pour un quartier	74
a. Composantes physiques	74
b. Composantes sociales	76
c. Composantes économiques	78
d. Les programmes d'amélioration du logement	82
2. Analyse de l'accessibilité	83
a. Les normes	83
b. Modèle d'analyse de l'accessibilité	83
3. Analyse du cheminement critique et calendrier de l'exécution	83

4.	Préparation des documents techniques	84
5.	Photographies aériennes	90
6.	Etudes socio-économiques	91
CHAPITRE V PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTÉ		93
A.	Objectifs	93
B.	Procédures	94
1.	Déterminer les actions antérieures d'organisation de la communauté	94
2.	Prendre l'initiative de contacter la communauté pour mettre en marche la procédure de planification	94
3.	Etablir des comités de quartier pour travailler avec l'équipe du projet	96
4.	Maintenir un contact étroit avec le comité du projet	96
5.	Renforcer les organisations de la communauté	96
SECTION C: EXECUTION DES PROJETS		
CHAPITRE VI APPELS D'OFFRES ET TRAVAUX		99
A.	Objectifs	99
B.	Procédures	99
1.	Administration des travaux	99
a.	Planification et coordination	99
b.	Bureau sur le site	100
c.	Visites du site	100
d.	Réunions d'examen des progrès d'avancements	100
2.	Considérations spécifiques aux projets de restructuration	100
a.	Utilisation de la Promotion nationale	100
b.	Calendrier et coordination des actions	102
c.	Emploi et possibilités de formation professionnelle	106

CHAPITRE VII	
JOUISSANCE DU TERRAIN	107
A. Objectifs	107
B. Procédures	107
1. Restructuration de la voirie et des limites des parcelles	107
2. Enregistrement des terrains	108
 CHAPITRE VIII	
PROGRAMMES D'AMELIORATION DU LOGEMENT	123
A. Objectifs	123
B. Procédures	123
1. Assistance technique	123
a. Les plans des maisons	123
b. Aide pour l'obtention des approbations et permis de construire	124
c. Contrôle de la construction et conseils techniques	124
d. Encouragement de la coopération entre les familles	124
2. Aide financière: prêts pour l'amélioration du logement	128
a. La taille et la structure du programme de prêts	128
b. Trouver une source de financement	128
c. Déterminer les utilisations des fonds	129
d. Fournir une aide technique	129
 SECTION D: SUIVI DES PROJETS	
 CHAPITRE IX	
RECOUVREMENT DES COÛTS	133
A. Objectifs	133
B. Procédures	133
1. Etablissement de l'accessibilité des projets	133
2. Etablissement d'un cadre de recouvrement des coûts	134

3.	Détermination de mécanismes possibles de recouvrement des coûts	136
4.	Organisation d'un système d'information et d'éducation de la communauté	137
5.	Mise au point d'un plan et de procédures de recouvrement	137
C.	Les moyens	138
1.	Les paiements directs	138
2.	Surcharges sur les services collectifs	138
3.	Revenus fiscaux généraux	138
CHAPITRE X ENTRETIEN ET SERVICES PERIODIQUES		141
A.	Objectifs	141
B.	Procédures	141
1.	Etablissement de liens entre le quartier restructuré et les institutions responsables des services urbains	141
2.	Entretien de l'infrastructure et services municipaux	141
a.	La voirie	142
b.	Eau et équipement sanitaire	142
c.	Egouts	142
d.	Electricité et éclairage des rues	146
e.	Les services municipaux	146
3.	Amélioration de la distribution des services sociaux officiels ou non	146
a.	Services assurés par les programmes gouvernementaux actuels ou par les ministères	146
b.	Services intérieurs au quartier	148
4.	Encouragement de l'entretien grâce à l'engagement de la communauté	148

LISTE DES TABLEAUX ET DES FIGURES

		Page
PREMIERE PARTIE		
Tableau II-1	Projets visités pour les études de cas	10
Tableau II-2	Renseignements sur les projets de restructuration sélectionnés	13
Carte II-1	Villes visitées pour les études de cas	11
DEUXIEME PARTIE		
Tableau II-1	Responsabilités fonctionnelles majeures gouvernementales pour les projets de restructuration	51
Tableau III-1	Profil du potentiel de développement	64-66
Tableau III-2	Profil des besoins	68
Tableau IV-1	Description des documents techniques pour les projets d'aménagement	87
Tableau VII-1	Description/analyse de la restructuration des parcelles dans des projets de restructuration au Maroc	112-113
Figure II-1	Rôle et activités de la délégation dans la restructuration des quartiers marginaux	55
Figure II-2	Organigramme des délégations régionales	56
Figure II-3	Goulots d'étranglement potentiels des projets et mesures pour les surmonter	57
Figure III-1	Procédure de sélection des sites	71
Figure IV-1	Cycle de développement	80
Figure IV-2	Analyse des moyens financiers pour les projets de restructuration	85
Figure VII-1	Application potentielle de la restructuration des parcelles et de la fourniture d'une assistance technique pour l'amélioration du logement	111

AVANT-PROPOS

A. RESTRUCTURATION URBAINE AU MAROC

Après avoir essayé différentes approches pour résoudre les problèmes engendrés par les zones d'habitat marginal au Maroc, le gouvernement a décidé d'inclure la restructuration de ces zones d'habitat parmi les principaux programmes de logement de son Plan Triennal de Développement 1978-80. Alors que la politique générale et les directives ont été établies par le Ministre de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (M.H.A.T.), les Délégations Régionales, qui travaillent indépendamment les unes des autres, ont la responsabilité du choix des sites, de la conception des projets et de leur exécution. Les projets mis en oeuvre pendant le Plan Triennal étant maintenant terminés ou en voie d'achèvement, il était intéressant de passer en revue les actions de restructuration et de collecter les informations les concernant dans le but de définir les problèmes, les procédures et les solutions qui peuvent être partagés par toutes les Délégations.

B. REVISION DES ACTIONS DE RESTRUCTURATION

Une équipe d'architectes-urbanistes a visité 18 projets situés dans 9 Délégations au cours des mois de février et mars 1983. Le centre d'intérêt était à l'origine le Programme pour les Petits et Moyens Bidonvilles (P.M.B.). Cependant, on a défini d'autres types d'action de restructuration, ce qui a conduit à une extension des projets passés en revue, dans le but d'y inclure la restructuration:

- des bidonvilles urbains,
- des quartiers urbains clandestins,
- et des centres commerciaux et administratifs ruraux.

C. ORGANISATION DU RAPPORT

Le rapport est divisé en deux parties:

- **Première partie:** La restructuration au Maroc comprend un court historique du développement des zones d'habitat marginal au Maroc et de l'attitude du gouvernement à leur égard. On y trouvera également des exemples de différents types d'action de restructuration et des conclusions à propos de ce que peut nous apprendre l'expérience marocaine.
- **Deuxième partie:** Le manuel de restructuration comprend des recommandations pour consolider et codifier les actions actuelles dans un programme complet de restructuration. Le manuel est divisé en sections qui suivent les étapes de l'évolution des projets:

- Cadre administratif,
- Préparation et conception des projets,
- Réalisation des projets,
- Suivi des projets.

Le manuel est fondé sur l'expérience obtenue par les Délégations Régionales pendant l'exécution des programmes de restructuration, ainsi que sur l'expérience acquise dans d'autres pays. Le manuel n'impose pas d'actions ni de solutions spécifiques mais fournit les grandes lignes d'une approche systématique qui pourrait être utilisée par le M.H.A.T. et les Délégations Régionales pour la programmation, la conception et la réalisation des projets de restructuration.

**PART I: RESTRUCTURATION
DES QUARTIERS MARGINAUX**



CHAPITRE I

HISTORIQUE ET EVOLUTION DE L'ATTITUDE GOUVERNEMENTALE A L'EGARD DE LA RESTRUCTURATION

A. DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS MARGINAUX

Avant l'instauration du protectorat français au début du siècle, il n'y avait pratiquement pas d'exemples de bidonvilles ni de zones d'habitation "clandestines" au Maroc. A partir des années 30, cependant, une combinaison de conditions économiques et sociales, tant locales qu'internationales, contribua à l'établissement et à la croissance rapide de ce type de zone d'habitat. A cette époque, un système ambivalent d'habitat fut créé et solidement installé. On construisit des habitations conventionnelles aux normes européennes pour les Français et les classes aisées, les familles marocaines plus modestes et plus pauvres devant habiter dans les médinas ou dans des "logements provisoires" situés dans des quartiers marginaux qui manquaient de services adéquats. Ce système ambivalent d'habitat resta en place après l'Indépendance et prit de l'extension dans les décennies suivantes à cause de la croissance rapide de la population et de l'exode rural très important. Pendant cette période, les cas d'habitat marginal et de croissance urbaine anarchique se multiplièrent dans de nombreuses villes marocaines. Par exemple, le recensement de 1971 indique que 48% des ménages urbains n'avaient pas l'eau courante, 32% n'avaient pas l'électricité et 45% pas d'installation sanitaire.

Dans les dernières années, le taux de croissance urbaine a été considérablement plus élevé que le taux de croissance global de la population. Le taux annuel moyen de croissance de la population au Maroc entre 1970 et 1980 a été de 3,0% alors que le taux annuel moyen de croissance de la population urbaine y était de 4,6%. Ceci est comparable au taux moyen de 4,4% constaté pendant la même période dans les pays à revenu moyen, tels que définis par la Banque Mondiale. En 1980, on estimait la population urbaine au Maroc à 8,3 millions d'habitants, soit 41% de la population totale. Si les derniers taux de croissance se maintiennent, on peut s'attendre à une population urbaine de 20,4 millions d'habitants (56% de la population totale) en l'an 2000.

On n'a pas de chiffres précis sur l'importance des quartiers marginaux et des quartiers spontanés dans les villes marocaines, mais une estimation récente de la Banque Mondiale indiquait qu'environ 25% de la population urbaine habitait dans des quartiers spontanés, et qu'en outre 10% habitaient dans des logements gravement détériorés qu'il serait vain de vouloir réparer. Ceci est confirmé par les estimations faites en 1980 dans deux villes, Meknès et Knitra:

	Population totale	Quartiers spontanés	Pourcentage du total
Meknès	360.000	72.000	20,0
Knitra	216.000	64.000	29,6

Si on n'agit pas pour contrôler le développement urbain et si la tendance actuelle se poursuit, on estime qu'il pourrait y avoir jusqu'à 3 millions de nouveaux résidents dans les quartiers marginaux des zones urbaines à la fin du siècle.

En conséquence, non seulement on devra loger toute la population urbaine supplémentaire, mais on devra aussi restructurer une partie importante des logements actuels de la population.

B. LES QUARTIERS MARGINAUX AU MAROC: DESCRIPTION

On a élaboré une brève description des différents types de quartiers marginaux au Maroc en combinant certains de leurs aspects physiques les plus évidents, tels que leur taille, le tracé des rues et les matériaux de construction utilisés, avec leur localisation et leur processus de développement. On a divisé les zones d'habitat marginal en deux groupes principaux:

- les "bidonvilles", et
- les zones d'habitation "clandestines" ou illégales.

1. Les bidonvilles

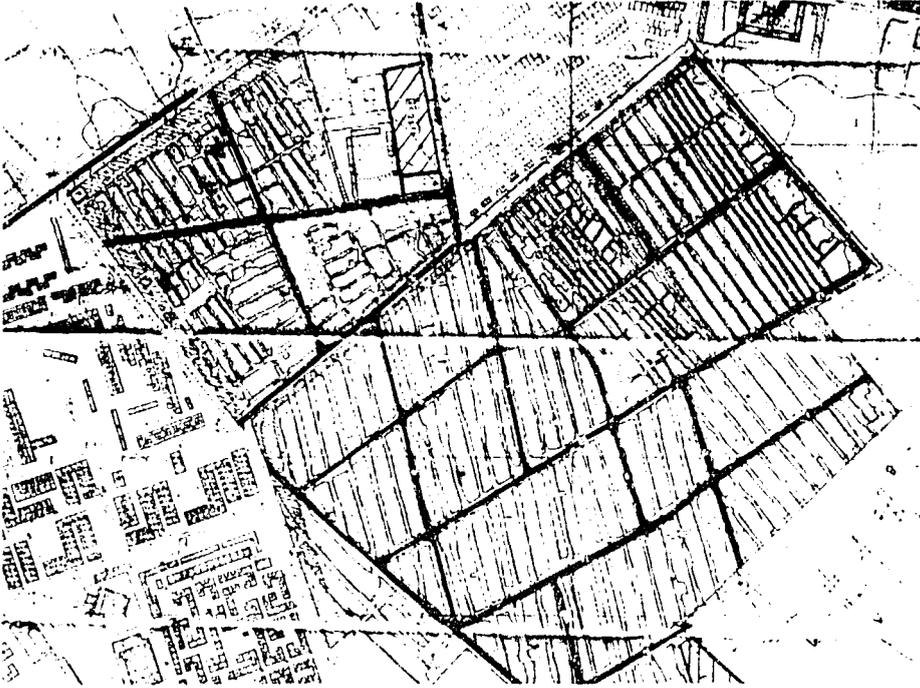
a. Les grands bidonvilles

Ces quartiers abritent entre 30 et 80 mille habitants et comprennent souvent des zones ou extensions créées par le gouvernement dans une tentative de regroupement des familles provenant de bidonvilles plus petits. C'est pourquoi certaines parties de ces bidonvilles présentent parfois un tracé de rues assez régulier, des bornes-fontaines, etc... Les matériaux de construction peuvent varier selon l'âge de la maison, les plus récentes étant construites avec des matériaux modernes et/ou de récupération. En raison de leur ancienneté, la plupart de ces quartiers se trouvent maintenant situés relativement près du centre des villes où les gens ont la possibilité de trouver du travail.

b. Les petits bidonvilles

On peut les répartir en deux types:

- Le premier comprend les bidonvilles qui étaient, à l'origine, des douars semi-ruraux à la limite des zones d'urbanisation, et qui sont maintenant encerclés par la zone construite de la ville. Le tracé des rues de ces quartiers a généralement un aspect rural et irrégulier, et la plupart des maisons ont été construites à l'origine avec des matériaux traditionnels tels que clayonnage et torchis, pierre ou brique crue. Certaines maisons peuvent aussi avoir des toitures traditionnelles.



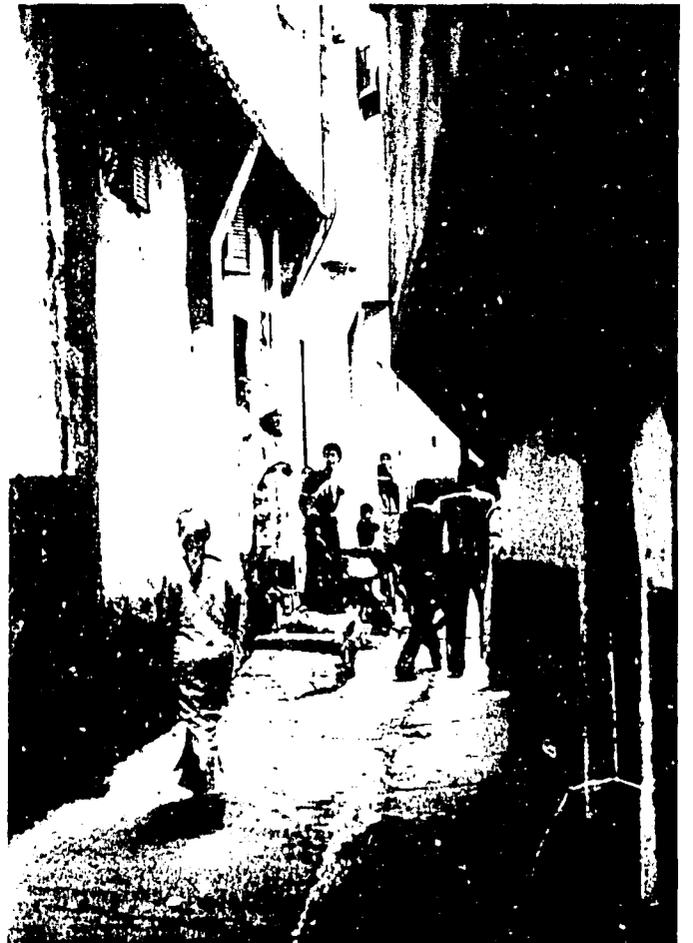
Le plan du quartier de Saknia à Kenitra montre le tracé généralement régulier des rues et des chemins piétonniers dans une grande partie du quartier.



Doum, à Rabat, est un exemple de grand bidonville avec des rues irrégulièrement tracées à cause de la topographie du site.



Des douars semi-ruraux à voirie irrégulière peuvent devenir de petits bidonvilles quand ils sont encerclés par des lotissements urbains en expansion.



Hajja, à Rabat, est un exemple de quartier d'habitation spontanée avec lotissement clandestin, où le logement a été amélioré mais dont l'accès, et les services sont toujours limités.

- Le second type comprend les bidonvilles situés en ville, sur des terrains inutilisés appartenant au gouvernement ou privés, ou sur des terrains considérés comme impropres à la construction d'habitations. Dans ces quartiers, le tracé des rues et les parcelles sont également assez irréguliers, en fonction des caractéristiques du site, et les maisons sont construites en matériaux d'occasion ou de récupération tels que la tôle ondulée, le bois de caisses d'emballage et le carton.

Dans tous les bidonvilles, l'arrangement et les dimensions des pièces d'habitation sont à peu près semblables: des pièces assez petites et rectangulaires entourent une petite cour à ciel ouvert mais fermée sur la rue. Le nombre des pièces et les dimensions de la cour sont variables.

2. Les zones d'habitat clandestin

La principale différence entre les bidonvilles et les zones d'habitat clandestin réside dans le type des matériaux de construction utilisés. Dans les quartiers clandestins, des matériaux permanents tels que les agglomérés de béton ou le béton armé sont utilisés. Les habitations comportent parfois plusieurs étages, jusqu'à quatre ou cinq. Il y a deux types principaux de zones d'habitat clandestin:

a. Les zones d'habitat spontané

Ce type de quartier résulte de la restructuration progressive d'un bidonville existant et donc comporte un agencement et des parcelles irréguliers, des chemins piétonniers et des rues étroites, et manque de services urbains. Il ne semble pas que ceci soit le schéma normal de l'évolution des bidonvilles, mais on en trouve des exemples dans plusieurs villes.

b. Les zones d'habitat planifié

Bien que toujours en-dehors des procédures et des approbations officielles, le propriétaire d'un terrain ou un promoteur "vend" des parcelles, selon un plan de lotissement, à des individus. Le plan peut ne pas correspondre aux normes gouvernementales, mais habituellement les parcelles sont rectangulaires et le tracé des rues est régulier. Comme le plan n'a pas été approuvé ni coordonné par les services municipaux, la zone d'habitat ne bénéficiera que de peu ou d'aucun service urbain. Malgré cela, les résidents sont désireux de construire des structures permanentes.

C. EVOLUTION DES ATTITUDES GOUVERNEMENTALES ANTERIEURES A L'EGARD DES QUARTIERS MARGINAUX

A la fin des années 40, quand les bidonvilles urbains ont été perçus par le protectorat français comme des foyers potentiels de nationalisme, le gouver-

nement a entrepris d'examiner sérieusement la création de nouveaux projets d'habitat pour les familles marocaines à faible revenu avec l'intention de reloger et de disperser les habitants des bidonvilles. Parmi les approches du problème du logement, on trouve les "villes-modèles" ou "villes-satellites", les "centres ruraux", et, en particulier, la "trame Ecochard", très répandue qui consistait en unités d'habitat standards et uniformes de 8 mètres sur 8, qui fut utilisée tant dans les régions urbaines que rurales à travers tout le pays. Malgré la construction d'un grand nombre d'unités d'habitation durant cette période, aucun de ces programmes initiaux ne fut assez efficace pour reloger les habitants des bidonvilles, diminuer la pression de la population sur les bidonvilles existants, et permettre enfin de contrôler la croissance urbaine.

Au moment de l'indépendance du Maroc en 1956, le gouvernement a hérité non seulement des problèmes d'urbanisation et d'habitat associés à la taille et au nombre sans cesse croissant des bidonvilles, mais aussi de beaucoup des mêmes attitudes envers les actions préférentielles à entreprendre en ce qui concerne l'avenir de ces quartiers marginaux.

Ainsi les programmes d'habitat mis en place par le gouvernement restaient en général fidèles au système de déplacement des habitants, même si, dans le cadre de nouveaux projets, on a montré une certaine volonté d'essayer de tenir compte des moyens des familles des bidonvilles en réduisant sensiblement les normes des habitations. Par exemple, des programmes appelés "trames sanitaires améliorées" ou simplement "trames sanitaires" furent entrepris: des parcelles de 35 m², pourvues d'une infrastructure primaire, étaient proposées aux habitants des bidonvilles pour y installer leurs anciens abris. Mais même cette approche utilisant des normes minimales n'eut pas l'impact souhaité, à savoir réduire le nombre des bidonvilles ou ralentir leur croissance. Ainsi, tout au long des années 60 et 70, les programmes d'habitat continuèrent d'être orientés vers l'élimination des bidonvilles et le déplacement de leurs habitants. L'idée que de tels quartiers marginaux puissent acquérir un statut permanent ou qu'ils puissent être améliorés, même selon des normes acceptables minimum, restait officiellement hors de question.

Vers la fin des années 60, le Ministre de l'Intérieur donna les premières indications d'un changement de politique en faveur de la restructuration des bidonvilles, ce qui paraissait plus efficace à long terme et permettait au moins d'acquérir une certaine expérience dans ce domaine. Ce ne fut pourtant que vers la fin des années 70 que les premières manifestations de ce changement de politique apparurent dans les programmes du Ministre de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire qui venait d'être créé.

Poussé par la perspective d'obtenir une assistance financière importante de la Banque Mondiale et de l'U.S.A.I.D., et sous la conduite d'un nouveau ministre vivement intéressé par la mise en oeuvre de méthodes plus efficaces pour traiter le problème toujours croissant des bidonvilles, le Ministère décida finalement d'inclure la restructuration de plusieurs grands bidonvilles dans son Plan Triennal 1978-80. La restructuration partielle de 38 bidonvilles petits et moyens fut également entreprise durant cette période.

L'une des raisons de ce changement de politique a été une prise de conscience grandissante des avantages que l'on pouvait tirer de la restructuration. Etant donné que d'une part le gouvernement disposait de fonds très limités pour le logement et que d'autre part il existait un déficit rapidement croissant de logements, (il était estimé à plus de 800.000 unités pour l'année 1977) le Ministère de l'Habitat s'est rendu compte qu'il ne pouvait plus se permettre des programmes onéreux pour reloger les habitants des bidonvilles s'il devait aussi faire face en même temps aux nouvelles demandes de logements et d'infrastructure urbaine. On a pensé que parmi les avantages de la restructuration des quartiers de bidonvilles on trouverait:

- la possibilité d'une amélioration immédiate des conditions de vie, ainsi qu'un accès progressif des familles les plus pauvres aux biens et services de première nécessité, sans pour autant provoquer des bouleversements sociaux ou économiques brutaux ou excessifs,
- la possibilité de maintenir une certaine flexibilité dans le développement des projets, offrant ainsi une réponse plus appropriée aux besoins et revenus réels des familles les plus pauvres,
- la possibilité de distribuer plus rationnellement les ressources publiques et privées pour établir un équilibre judicieux entre les améliorations de l'infrastructure financées par l'Etat et l'investissement privé dans les logements,
- la possibilité d'intégrer le secteur "clandestin" dans l'économie de la ville de façon à encourager l'initiative individuelle pour l'amélioration des logements.

D. LES DIRECTIVES DES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT

Le Plan Triennal de Développement de 1978-80 a été le premier à inclure la restructuration des bidonvilles ou quartiers marginaux parmi ses principaux programmes de logement. D'après ce plan, les objectifs du programme étaient les suivants:

- régulariser la situation des habitants des bidonvilles en leur reconnaissant le droit d'occuper leur parcelle,
- améliorer les bidonvilles pour y assurer une viabilité sommaire (eau, électricité, rues, égouts...),
- admettre l'auto-construction et l'encourager,
- doter ces quartiers des équipements collectifs nécessaires,
- prévoir dans la restructuration des bidonvilles des zones où s'implanteront des activités créatrices d'emplois.

Ces principes ont d'abord été appliqués à la restructuration des quartiers DOUM, HAJJA et MAADID à Rabat et étendus plus tard dans le cadre de projets sanitaires de grande envergure à Casablanca, Meknès et Kénitra. Il est envisagé de reproduire ce type de projet à travers tout le Royaume.

Bien que ne figurant pas dans le plan, la restructuration de 38 bidonvilles petits et moyens fut également entreprise à la même époque. Ces projets ont été exécutés grâce à l'étroite collaboration et au concours des autorités et collectivités locales, de la Promotion Nationale, de la Jeunesse et des Sports, et des populations concernées.

Le plan quinquennal 1981-85 a aussi prévu la poursuite et l'extension de ces programmes dans le but d'améliorer les conditions de vie d'un nombre maximum de familles et de contribuer à reprendre le contrôle du développement urbain. Des projets de restructuration de bidonvilles petits et moyens, dans dix villes secondaires, seront financés par un prêt garanti par l'U.S.A.I.D., qui pourrait aussi financer un projet de restructuration à grande échelle à Tétouan. D'autres projets ont été planifiés et mis en oeuvre par les Délégations Régionales avec un financement du M.H.A.T. dans le cadre du Plan Quinquennal.

L'amélioration des quartiers clandestins est plus récente et un programme complet n'a pas encore été formulé pour ces zones. Il y a eu des efforts locaux de contrôle et d'amélioration des activités clandestines, comme le projet Montfleuri à Fès dont on parlera dans le chapitre suivant. Le Ministère a commencé également à entreprendre des études préliminaires pour évaluer l'amplitude du problème et définir des solutions possibles.

CHAPITRE II

ETUDES DE CAS DE PROJETS DE RESTRUCTURATION

A. VISITES SUR LE TERRAIN

Une équipe de deux architectes-urbanistes travaillant sous contrat avec l'U.S.A.I.D. et un architecte désigné par le M.H.A.T. ont effectué des visites sur le terrain de différents projets de restructuration entre le 28 février et le 21 mars 1983. Les projets avaient été sélectionnés parmi ceux qui avaient été entrepris dans le cadre du Plan Triennal 1978-80, car ils étaient plus avancés que les programmes commencés pendant le Plan Quinquennal actuel. La plupart des projets visités comprenaient des actions de restructuration à l'exception de deux projets de relogement, un projet ancien à Marrakech pour reloger des habitants de la Médina, et un projet nouveau à Settat. On trouvera la liste des Délégations et projets visités au Tableau II-1 et sur la Carte II-1.

Le but initial des visites sur le terrain était de passer en revue les projets de restructuration qui faisaient partie du programme du M.H.A.T. pour les petits et moyens bidonvilles (P.M.B.), afin de collecter et partager les expériences de toutes les Délégations. Cependant, il devint bientôt évident que d'autres types de projet étaient en cours, dont la connaissance pouvait être précieuse pour des professionnels impliqués dans la planification et la conception de tels projets. En conséquence, il fut décidé d'étendre le champ de étude pour y inclure d'autres types d'action de restructuration, tels ceux concernant les quartiers clandestins et les centres commerciaux ruraux.

B. LA RESTRUCTURATION DES BIDONVILLES URBAINS

Comme on l'a indiqué plus tôt, il y a deux types de programmes qui ont été commencés pendant le Plan Triennal:

a) de grands projets globaux financés par des organisations internationales, et b) des projets de taille réduite ou moyenne planifiés et financés par le Ministère. Il n'y a pas seulement une différence de taille, mais aussi une différence dans la sophistication de la planification, les niveaux de l'action et l'engagement en ressources et en personnel. Les descriptions suivantes, ainsi que le Tableau II-2, indiquent la variété des actions entreprises par les différentes Délégations. Dans chaque cas, on trouvera les données de base sur les conditions qui prévalaient, la population, les actions de restructuration, les coûts, et les procédures administratives.

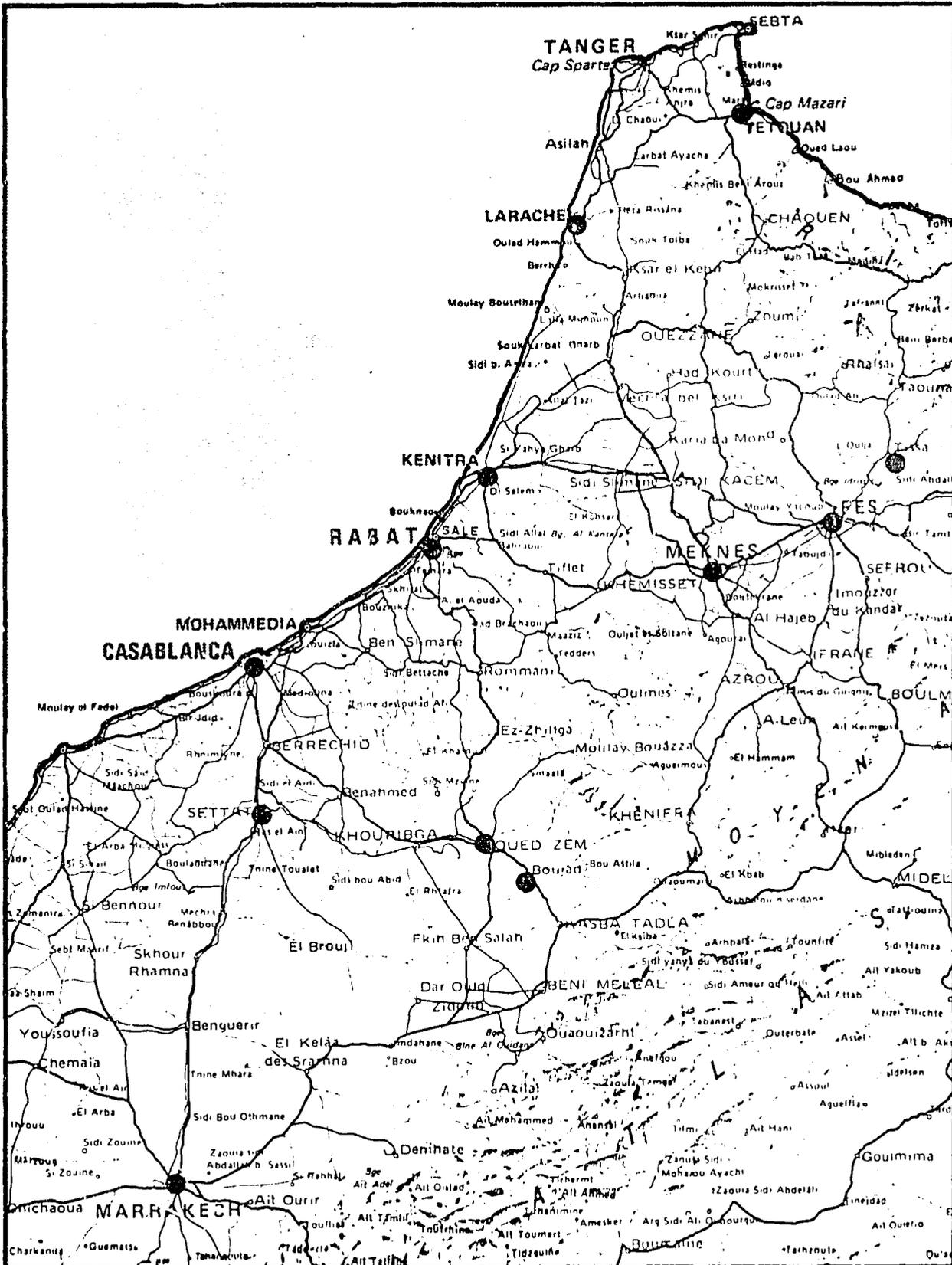
TABLEAU II-1

PROJETS VISITES POUR LES ETUDES DE CAS
28 février - 21 mars 1983

DELEGATION	PROJET	PROGRAMME
Casablanca	Derb Bachkov	Petits et moyens bidonvilles
Fès	Ben Souda Douar Génie Montfleuri Tissa	Futur projet Petits et moyens bidonvilles Restructuration d'un quartier clandestin Restructuration d'un centre rural
Kénitra	Saknia	Grand bidonville (financement par la BIRD)
Khourigba	Boujad-Kouacha Qued Zem	Petits et moyens bidonvilles Petits et moyens bidonvilles
Marrakech	Akioud/Koudia Douyat Sidi Mbarak Sidi Youssef Ben Ali	Petits et moyens bidonvilles Relogement Petits et moyens bidonvilles Futur projet
Meknès	Bordj Moulay Omar	Grand bidonville (financement par la BIRD)
Rabat	Doum, Hajja, Maadid	Grand bidonville (financement par la BIRD)
Settat	Lalla Mimouna El Gara	Petits et moyens bidonvilles Relogement
Tétouan	Dersa Larache-Quartier Neuf	Futur projet (financement possible par l'USAID) Petits et moyens bidonvilles

CARTE II-1

VILLES VISITEES POUR LES ETUDES DE CAS
28 février - 21 mars 1983



1. **Projet de restructuration d'un grand bidonville. Bordj Moulay Omar, à Meknès.**

a. **Caractéristiques physiques**

Surface: 46 hectares - nombre de parcelles: 4.520

Nombre de parcelles par hectare: 98

- **Le site** de la restructuration se trouve à la limite nord-est de la zone urbaine, à environ deux kilomètres du centre de la ville moderne. La pente du terrain est graduelle à partir des sections construites de la ville et on y trouve parfois des falaises de 10 à 20 mètres de haut. Le sol est caillouteux, avec des affleurements rocheux et quelques zones de rocher massif, ce qui rend difficile la mise en place de l'équipement de viabilisation.
- **La forme des parcelles** est irrégulière mais elles sont en général groupées en îlots alignés, ce qui procure un accès facile et des services pratiques à la plupart des habitants. La taille moyenne des parcelles est de 60 m², celle-ci variant entre 30 et 100 m².
- **Ancienneté.** Le quartier a été fondé dans les années 30 et il s'est agrandi avec le besoin de logements urbains.
- **Utilisation des terrains adjacents.** A cause de sa situation à la limite de la zone urbaine, le bidonville est entouré de trois côtés par des terrains agricoles ou des espaces vides. Une zone d'habitation pour résidents à revenu moyen se trouve du côté sud du bidonville.

b. **Les habitants**

Nombre d'habitants: 31.800 - Densité: 691/habitants/ha

Nombre de ménages: 5.579

- **La population.** La densité de 691 habitants/hectare est la plus élevée des projets qui ont été visités à l'exception du projet de restructuration de Rabat (densité: 729 habitants/hectare). La famille moyenne compte 5,7 membres, le nombre moyen de familles par parcelle s'élevant à 1,23; ces chiffres sont représentatifs des projets de restructuration les plus grands.
- **Revenu.** Près de la moitié des foyers se situent en-dessous du seuil de pauvreté urbaine de 350 DH.

TABLEAU II-2

RENSEIGNEMENTS SUR LES PROJETS DE RESTRUCTURATION SELECTIONNES

PROJET	SURFACE (EN HA)	NOMBRE DE PARCELLES	NOMBRE DE PARCELLES PAR HA	% DES CONSTRUCTIONS PERMANENTES	NOMBRE D'HABITANTS	DENSITE PAR HA	NOMBRE DE FOYERS	TAILLE MOYENNE DE LA FAMILLE	REVENU MENSUEL MOYEN	COUTS (EN MILLIERS DE DH)							
										EAU POTABLE	EGOUTS	ELECTRICITE	AMELIORATION DE LA VOIRIE	AUTRES COUTS	TOTAL	COUT PAR HA	COUT PAR PARCELLE
Casablanca - Derb Bachkou	11	1,325	120	0	5,493	499	1,325	4.2	-	-	2,000	-	-	-	2,000	182	1.5
Fes - Ben Souda	14	550	39	0	7,800	557	1,450	5.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fes - Tissa	11	200	18	0	1,400	127	200	7.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kenitra - Saknia	64	6,544	102	0	35,240	551	6,919	5.1	-	7,015	12,687	7,305	11,627	32,197	70,831	1,106	10.8
Khouribga - Boujad	3	223	74	0	1,067	356	223	4.8	-	-	470	-	-	-	470	157	2.1
Marrakech - Sidi Mbarak	4	288	72	5	2,600	650	288	9.0	+300	-	381	-	-	-	381	95	1.3
Meknes - Bordj Moulay Omar	46	4,520	98	0	31,800	691	5,579	5.7	+350	3,343	5,877	5,397	2,701	16,311	33,629	731	7.4
Rabat - Doum	24	3,210	134	40	17,500	729	3,600	4.9	374	3,091	2,071	5,241	6,800	9,853	27,056	1,127	8.4
Tetouan - Dersa	96	4,757	49	95	31,730	330	5,766	5.6	-	14,00	46,800	10,826	48,886	41,205	161,717	1,685	34.0
Tetouan - Larache	4.5	300	67	4	2,000	444	350	5.7	+300	900	425	700	425	120	2,570	571	8.6

c. Etat des lieux

- Les matériaux de construction des maisons sont généralement de la brique crue sur une charpente de bois avec un enduit et une finition à la chaux. De la tôle ondulée métallique d'occasion ou de récupération a été utilisée le plus souvent pour faire les toits qui sont maintenus en place par des pierres ou d'autres objets lourds. Quelques unités sont entièrement construites en matériaux d'occasion ou de récupération.
- L'eau est fournie par un système composé de 40 points d'eau pour tout le quartier. Ce réseau est saturé et doit être remplacé pour faire face à l'accroissement de la demande.
- **Equipement sanitaire.** L'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie se fait entièrement par des caniveaux de surface construits par les résidents. Il n'y a ni réseau souterrain ni de branchements individuels.
- **Electricité.** Il n'y a pas de réseau de distribution d'électricité.
- **Voirie.** Les routes d'accès par les quartiers adjacents de résidents à revenu moyen sont goudronnées et en bon état. Les rues et les chemins pour piétons à l'intérieur du site ne sont pas asphaltés ou sont en mauvais état et nécessiteront un nouvel asphaltage.

d. Actions d'amélioration

Coût total: 33.629.000 DH - Coût par hectare: 731,000 DH

Coût par unité: 7.440 DH

- **Terrain.** Le gouvernement, est en train d'acquérir les 5,2 ha, environ, de terrain privé qui restent à l'intérieur du projet par le biais de l'administration des domaines, Quand la propriété du terrain sera entièrement publique, les parcelles seront délimitées pour établir le tracé. On envisage seulement des ajustements mineurs avant de donner des titres de propriété officiels aux habitants. Les frais pour les titres de propriété varieront en fonction de la taille des parcelles. Les familles qui habitent sur des parcelles de moins de 40 m² déménageront vers de nouvelles parcelles si c'est financièrement possible. Environ 780 parcelles supplémentaires seront créées pour améliorer le niveau d'utilisation du terrain dans le projet.



Les matériaux de construction sur le projet Bordj Moulay Omar, à Meknès, sont des matériaux de récupération et de la tôle métallique ondulée.



Le bidonville se trouve à la limite de la ville moderne à Meknès. Un des problèmes à résoudre par le projet de restructuration est l'enlèvement des ordures solides.



Une des améliorations du quartier est un système combiné d'égouts/évacuation des eaux de pluie.

● Infrastructure

- L'adduction d'eau sera effectuée par un réseau étendu de points d'eau (1 pour 100 foyers), avec la possibilité de branchements entièrement privés à réaliser par les bénéficiaires.
 - Equipement sanitaire. Un système combiné d'égouts et d'évacuation des eaux de pluie est en cours d'installation et permettra le raccordement de chaque unité. Des branchements ou des regards sont montés en même temps que les conduites pour permettre un raccordement facile quand les bénéficiaires seront prêts à le réaliser. A cause du sol rocheux, les conduites d'eau sont installées dans la même tranche que les conduites d'égout, mais au-dessus. Il faut approximativement 200 mètres de collecteur hors du projet pour raccorder les conduites aux égouts de la ville. Il n'y a pas de traitement des effluents avant leur décharge dans un cours d'eau voisin.
 - Electricité. Un réseau aérien de distribution de courant électrique sera installé et desservira toutes les propriétés. Il fournira également l'éclairage des rues et des chemins piétonniers.
 - La voirie sera améliorée à trois niveaux différents: 1) des rues principales, hors du site, permettront la circulation des autobus et des poids-lourds, 2) les rues intérieures seront macadamisées et comporteront des trottoirs avec bordures; elles permettront la circulation des voitures, et 3) les chemins piétonniers seront améliorés par les résidents.
- **Equipements collectifs.** Le seul ajout aux équipements actuels sera la création de 10 classes nouvelles à l'école primaire qui existe déjà.
 - **Programme d'amélioration des logements.** Un programme de prêts pour l'achat de matériaux de construction, prévu pour servir à 2.525 foyers, est inclus dans le projet. Le prêt moyen est fixé à 3.465 DH, ce qui représente le coût d'une pièce de 12 m² et d'un cabinet de toilette. Une assistance technique et des plans de maison seront aussi à la disposition de toutes les familles qui en feront la demande.

e. Administration

- **Comités directeurs.** La Banque Mondiale a coopéré avec le gouvernement marocain pour établir des comités directeurs dont le rôle sera de conseiller et de coordonner les différentes activités.
- La Commission Interministrielle de Coordination des projets au niveau national, est composée de représentants des différents

ministères impliqués dans la réalisation des projets et est responsable de la politique générale et de la surveillance administrative et budgétaire.

- Un Comité Directeur du Projet a aussi été mis en place à Meknès pour coordonner l'exécution du projet. Le Gouverneur de la Province en est le président. Le comité est composé de représentants des administrations gouvernementales et municipales impliquées dans le projet.

● **Principales administrations réalisatrices**

- Le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (M.H.A.T.). La responsabilité principale de la réalisation du projet repose sur le M.H.A.T. et sa Direction de l'Habitat qui coordonnent les actions de restructuration à l'intérieur du ministère et dans la Délégation Régionale de Meknès, qui est responsable de la construction et de l'assistance technique pour les bénéficiaires. Une Cellule Technique Spéciale pour le Projet a été mise en place à l'intérieur de la Délégation Régionale. Elle est responsable: de la supervision de la préparation des plans définitifs et de la préparation de l'adjudication des contrats; de la coordination et de la surveillance de la construction; de la préparation des ordres de paiement et de la comptabilité des dépenses du projet; de la délimitation des propriétés sur le terrain et de la requête pour la délivrance des titres fonciers; de l'aide aux foyers pour obtenir les prêts pour l'amélioration du logement; et de l'établissement des paiements mensuels par les bénéficiaires.
- La Municipalité de Meknès est responsable de l'infrastructure hors du site et de l'entretien de toutes les nouvelles améliorations de l'infrastructure quand elles seront terminées.
- La Banque Centrale Populaire est responsable de la perception des redevances sur les parcelles et de l'administration du programme de prêt pour l'amélioration du logement. Les paiements seront effectués directement à la banque qui rendra compte chaque mois à la Cellule Technique du Projet des bénéficiaires qui auront effectué leur versement.

f. Financement. Le projet est financé par une combinaison de fonds nationaux et locaux, et par un prêt de la Banque Mondiale qui couvre environ 50% du coût total. Approximativement 75% du coût total sera récupéré par le biais des frais pays par les bénéficiaires pour les parcelles et des redevances liées aux services fournis. Le solde sera pris en charge pour la municipalité et le gouvernement central.

2. Projet de Restructuration d'un petit bidonville, qui était d'abord un douar semi-rural. Douar Sidi Mbarak, Marrakech.

a. Caractéristiques physiques

Surface: 4 hectares - Nombre de parcelles: 288
 Nombre de parcelles par hectare: 72

- **Le site.** L'ancien douar semi-rural, qui se trouve à environ 4 kilomètres du centre de Marrakech, sera bientôt encerclé par les zones résidentielles de la ville qui sont en extension. Les parcelles sont généralement groupées en îlots rectangulaires et l'accès aux rues et aux chemins piétonniers y est bon. Le site est plat et le sol est sableux avec quelques rochers, mais sans affleurements rocheux, ce qui ne pose pas de problèmes inhabituels pour l'installation des équipements souterrains.

b. Les habitants

Nombre d'habitants: 2.600 - Densité: 650/ha
 Nombre de foyers: 288

- **La population.** Il n'a pas été fait d'étude socio-économique, si bien qu'on a peu de renseignements sur les résidents du projet. Les chiffres ci-dessus sont des estimations et il paraît probable que le nombre de foyers est sous-estimé car il y a habituellement plus d'un foyer par parcelle.
- **Revenu.** Le revenu médian par foyer est estimé à 300 DH par mois.

c. Etat des lieux

- **Matériaux de construction.** La majorité des maisons (95%) est construite en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en général en terre crue pour les murs qui ont été enduits. Les autres structures sont en matériaux modernes (agglomérés de béton avec des poteaux et des dalles de béton).

- **Services urbains**

- Il existe des réseaux de distribution d'eau et d'électricité dans la plus grande partie du quartier mais on n'a pas de chiffres sur le nombre des branchements individuels.
- Equipement sanitaire. Des caniveaux de surface creusés par les résidents assurent l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie.
- Les rues ne sont pas asphaltées, à l'exception de quelques chemins piétonniers qui l'ont été par les résidents.



On peut voir les parcelles régulières prévues dans la partie supérieure du plan de Sidi Mbarak, dont on voit le tracé actuel.



La plus grande parties des constructions de Sidi Mbarak est en matériaux traditionnels, bien que quelques habitants aient commencé à construire en matériaux permanent comme des agglomérés de béton.

d. Actions d'amélioration

Coût total: 381.000 DH - Coût par hectare: 95.000 DH
Coût par unité: 1.324 DH

- **Infrastructure.** La seule action entreprise pour Sidi Mbarak a été l'installation d'un système unitaire d'égouts-évacuation des eaux de pluie, dans toutes les parties du douar, raccordé à un collecteur principal adjacent de la ville. Les branchements sont du ressort de chaque propriétaire et certains ont déjà été effectués. Il a été prévu d'améliorer les rues et les réseaux de distribution d'eau et d'électricité en même temps que se développera le lotissement gouvernemental adjacent.

e. Administration.

Deux administrations seulement sont impliquées dans la mise en oeuvre de ce projet.

- La Délégation Régionale de Marrakech, qui a été responsable de la conception et de la préparation des documents, de la coordination de la construction, et des procédures de soumissions pour l'achat de matériaux de construction et la fourniture de l'équipement de chantier.
- La Promotion Nationale, chargée de fournir du travail aux chômeurs, a fourni la main-d'oeuvre. Parce que le terrain était favorable, le travail a été terminé avec succès dans les temps prévus.

f. Financement.

Les fonds ont été fournis par le M.H.A.T. et la Promotion Nationale. Pour le moment, le recouvrement des coûts n'a pas débuté mais est prévu.

3. Projet de restructuration d'un petit bidonville situé sur des terrains inutilisés. Quartier Neuf - Première tranche, à Larache.

a. Caractéristiques physiques

Surface: 4,5 has - Nombre de parcelles: 300
Nombre de parcelles par hectare: 67

- Le projet se trouve à environ 2,5 km du centre de cette ville secondaire. La disposition des parcelles est très irrégulière mais leur densité est relativement faible. Le site comprend des terrains vagues mal délimités ainsi que des zones de circulation mal définies entre des structures dispersées. Il est situé sur une pente uniforme d'environ 3% de l'est vers l'ouest. Le sol est très sableux, ce qui a nécessité l'étaicement de quelques tranchées pendant l'installation des équipements souterrains.
- **Ancienneté.** Ce quartier a été fondé il y a plus de 30 ans; c'est l'un des plus anciens quartiers marginaux qui ont été visités.

- **Utilisation des terrains adjacents.** L'environnement est principalement résidentiel, avec un quartier d'habitants à revenu modéré d'un côté, et une extension du quartier marginal, qui constituera la seconde tranche du projet de restructuration, sur autre. Un lotissement gouvernemental pour résidents à revenu moyen est prévu le long du troisième côté. Une rue principale passe à l'ouest bordée d'un espace inoccupé et de terres agricoles.
- **Utilisation des terrains adjacents.** L'environnement est principalement résidentiel, avec un quartier d'habitants à revenu modéré d'un côté, et de l'autre une extension du quartier marginal, qui fera l'objet de la seconde tranche du projet de restructuration. Un lotissement gouvernemental pour résidents à revenu moyen est prévu le long du troisième côté. Une rue principale passe à l'ouest bordée d'un espace inoccupé et de terres agricoles.

b. Les habitants

Nombre d'habitants: 2.000 - Densité: 444/ha
 Nombre de ménages: 350

- **La population.** Il n'a pas été fait d'étude socio-économique détaillée pour le projet, les chiffres ci-dessus sont des estimations. On estime que parmi les chefs de famille, 8% sont au chômage, 56% ont des emplois intermittents, les 36% restant ayant un emploi stable ou étant retraités.
- **Revenu.** Le revenu médian par foyer est estimé à 300 DH.

c. Etat des lieux

- **Matériaux de construction.** 96% des unités d'habitation sont construites en matériaux temporaires, principalement en tôle ondulée métallique et en récipients métalliques aplatis. Le reste des maisons est construit en matériaux permanents tels que des agglomérés de béton.
- **Services urbains**
 - La fourniture d'eau se fait par deux points d'eau branchés sur la conduite principale qui se trouve à 500 mètres du site.
 - Equipement sanitaire. Il n'y a ni égout ni évacuation des eaux de pluie.



Les familles déplacées par la création d'un système de voirie pour les voitures et les piétons ont reçu de nouvelles parcelles situées sur des terrains vacants en bordure du site.



Les récipients métalliques aplatis constituent un des matériaux de construction ordinaires dans le Quartier Neuf.

- L'électricité est disponible sur un côté du site et environ 8% des foyers ont des branchements individuels.
- Voirie. Comme signalé plus haut, l'espace pour la circulation n'est pas organisé en rues ou chemins piétonniers identifiables sauf au bord du site. Le sol sableux en constitue la surface.

d. Actions d'amélioration

Coût total: 2.570.000 DH - Coût par hectare: 572.000 DH

Coût par unit: 8.566 DH

- **Terrain.** Le site a été acquis par le M.H.A.T. au prix de 2 DH le mètre-carré. L'intention est de donner des titres fonciers à tous les résidents avant l'achèvement du projet. Les zones non-construites à la limite du site ont été divisées en parcelles de 80 m² et ont été, assignées aux résidents qui ont été déplacés pour créer de nouvelles rues ou des chemins piétonniers. Les familles qui sont prêtes à construire des maisons neuves peuvent aussi obtenir des parcelles. Toutes les limites de parcelles seront redéfinies pour créer des lots réguliers.

● **Infrastructure**

- **Equipement sanitaire.** Toutes les conduites d'un égout/évacuation des eaux de pluie ont été mises en place mais le raccordement des maisons ne sera pas autorisé tant que le système ne sera pas raccordé au collecteur principal qui doit être allongé par la municipalité pour desservir le lotissement prévu à côté du site de la restructuration.
- **Voirie.** Le réseau intérieur des rues est complet, à l'exception du surfacage qui n'a pas encore été programmé. Les rues pour les véhicules comportent des bordures de trottoir en béton, la largeur des voies de circulation automobile est de 14, de 10, ou de 8 m. Ce sera aux résidents d'asphalter les chemins piétonniers.
- Les réseaux d'eau et d'électricité seront développés plus tard. Leur conception n'en est encore qu'aux étapes préliminaires de la planification.

- **Programme d'amélioration des logements.** Une assistance technique et des plans de maison sont à la disposition des résidents. Comme la plupart des parcelles sont de la même taille un plan standard est utilisé par toutes les familles. On leur procure une assistance pour modifier l'arrangement intérieur en fonction de leurs besoins mais on leur demande de respecter la façade sur la rue. Le plan est caractéristique de ceux qu'on a vus dans

d'autres projets, avec deux niveaux d'espace habitable autour d'une cour intérieure. Un représentant de la Délégation visite le site au moins une fois par semaine pour passer en revue les progrès et donner des conseils techniques sur les questions liées à la construction.

e. Administration. Comme le projet est de petite taille, un nombre limité d'administrations est impliqué dans sa mise en oeuvre.

- **La Délégation Régionale de Tétouan.** L'équipe technique de la Délégation est responsable de la surveillance, de la conception, du tracé des parcelles, de la préparation et de l'exécution des procédures de soumission pour l'achat des matériaux et la construction des rues, de l'examen technique et de la supervision des actions de construction et de la documentation pour les procédures en rapport avec les titres foncier..
- **Le Bureau Régional des Travaux Publics** a été responsable de la conception technique et de la préparation des documents pour le réseau des rues.
- **La Promotion Nationale** a fourni la main d'oeuvre pour l'installation du système d'égouts. A l'origine, il était prévu qu'elle construirait aussi les routes mais cela s'est avéré impossible par manque d'équipement de chantier approprié à l'échelle des travaux.
- **La Municipalité de Larache** aura la responsabilité de la mise en place de l'infrastructure hors du site et de l'entretien du système quand les travaux seront achevés.

f. Financement. Les fonds pour les matériaux du réseau d'égouts et la construction des rues ont été fournis par le M.H.A.T., par l'intermédiaire de la Délégation Régionale. On se propose de recouvrer les coûts par le biais de frais facturés aux résidents pour leurs titres fonciers, mais aucune procédure de paiement n'a encore été établie.

C. AUTRES TYPES D'ACTIONS DE RESTRUCTURATION

1. Restructuration d'un quartier clandestin planifié. Montfleuri, à Fès.

a. Caractéristiques physiques

- Le site se trouve à trois kilomètres du centre de Fès, entre les routes principales d'Immouzer et de Séfrou. Il est désigné comme zone d'habitation à faible densité (50 habitants/ha) dans le plan directeur de Fès, bien qu'il soit situé en dehors des limites de la ville pour le moment, et est rattaché à une commune rurale.

On s'attend à ce que cette zone soit bientôt intégrée dans les nouvelles limites urbaines de Fès. Depuis l'époque du protectorat la zone a été utilisée pour de l'agriculture à petite échelle, pour des vergers, et pour faire paître des animaux. Après 1960, des familles aisées de Fès ont été attirées par la zone le long de la route d'Immouzer, où elles ont construit des villas sur des parcelles d'au moins 2.000 m².

b. Etat des lieux avant le projet

- **Actions clandestines.** Pendant les années 70, des spéculateurs ont commencé à subdiviser de grandes parcelles de terrain en lots pour des habitations à coût modéré, parce que la demande pour ce type de maison était élevée, et que le prix du terrain était raisonnable à l'époque, et à cause de la proximité du centre de la ville. Entre 1977 et 1980, plus de 50 has ont été subdivisés et construits, sans tenir compte des règlements urbains. Les tentatives de contrôle de ce quartier et de mise à jour de la planification se sont révélées inefficaces.

Entre 1976 et 1980, les coûts du terrain sont passés de 80 à 240 DH par mètre-carré. Avec ces prix plus élevés, des parcelles qui auraient abrité auparavant une seule famille ont été construites sur deux ou trois niveaux pour permettre la location de logements.

- **Infrastructure et services.** La densification de la zone a exacerbé les problèmes créés par la mauvaise planification du quartier non-contrôlé. Ces problèmes sont:
 - un mauvais réseau de rues étroites,
 - pas d'adduction d'eau ni d'égouts,
 - pas d'enlèvement des ordures ménagères,
 - la pollution de l'eau,
 - la destruction de l'environnement naturel.

c. Actions d'amélioration. En dépit de démolitions et d'un programme d'éducation la zone est devenue de plus en plus incontrôlable. Il a été nécessaire de mettre au point une nouvelle approche en vue de résoudre les problèmes.

- **Reunions de la communauté.** La gravité des problèmes a été expliquée aux résidents dans le but d'obtenir leur coopération pour arrêter provisoirement le lotissement clandestin jusqu'à ce que de nouvelles procédures soient mises au point.

- **Collecte des plans des lotissements non-autorisés.** La Délégation a pu collecter et réviser la plupart des plans des lotissements et réaligner et corriger un grand nombre d'entre eux, y compris certains qui avaient déjà été "vendus", mais pas encore construits. Des solutions plus adaptées ont été proposées pour améliorer l'accès aux parcelles, tenir compte du contexte urbain global et sauver les espaces verts existants.
- **Création d'une association de propriétaires ou "Amicale".** On a eu le sentiment qu'une association des propriétaires serait importante pour:
 - aider à mobiliser la population autour de problèmes et d'intérêts concrets,
 - faire des suggestions aux autorités sur les problèmes rencontrés et les moyens de les résoudre,
 - faire participer les résidents au financement d'études et de projets de construction que la commune ne peut pas se permettre de financer.

Des réunions hebdomadaires ont été tenues pendant lesquelles des dirigeants ont été élus, et l'Amicale a été divisée en commissions pour étudier les différents problèmes et leurs solutions. Les commissions sont les suivantes:

- Commission d'information de la population,
- Commission d'assainissement
- Commission de l'infrastructure,
- Commission d'hygiène,
- Commission de contact avec les administration publiques.

Les réunions des commissions ont permis aux autorités locales, aux techniciens, et à la population d'être mutuellement informés des progrès et des actions. Comme il y a eu un certain ralentissement des travaux dans le quartier pour donner le temps aux commissions de s'installer et de mettre au point des programmes, le quartier est maintenant stabilisé et le lotissement est légal.

- d. **Administration.** Le lotissement a été contrôlé grâce à des procédures et des actions dans les domaines suivants:

- **Transactions foncières.** La Délégation a rassemblé plusieurs propriétaires de terrains et agents immobiliers pour expliquer les problèmes et les régulations urbaines proposées. Subséquemment ils ont signé un accord selon lequel ils s'engagent à ne lotir ni ne vendre de terrains sans en informer d'abord la Délégation. Des lettres ont été expédiées aux administrations gouvernementales au sujet des titres fonciers, demandant que toute transaction non approuvée par l'administration soit bloquée.
 - **Permis provisoires.** La Délégation examine les plans de lotissement et les plans des constructions et délivre des permis provisoires. Il est autorisé commencer à construire pendant l'achèvement des procédures plus longues d'obtention des permis de construire requis par la commune.
 - **Architecture et urbanisme.** L'Amicale a engagé une société privée d'architectes pour lui fournir une expertise technique dans le but d'aider la Commission de la Voirie à étudier les lotissements existants et les constructions, en vue d'améliorer la situation. La société a fourni des devis descriptifs d'architecture et d'urbanisme, des plans standard pour les propriétaires qui n'avaient pas encore construit, et une assistance technique aux résidents pour l'application correcte des règles de construction et d'utilisation des matériaux.
 - **Santé.** L'Amicale a loué un camion pour ramasser les ordures ménagères de la communauté. Elle vérifie aussi l'état de l'eau des puits, jusqu'à ce qu'un système de fontaines publiques puisse être installé.
 - **Infrastructure.** L'Association travaille avec des entrepreneurs locaux à des études en vue de l'installation de réseaux de distribution d'eau et d'électricité. En coopération avec la commune, elle fournit des fonds pour l'installation des collecteurs principaux de l'égout-évacuation des eaux de pluie. Les actions sont financées par l'Association.
- e. **Financement.** Un total de 60 DH par mètre-carré construit est collecté parmi les résidents à différents stades de la procédure de régularisation de leur propriété:
- demande d'un permis de construire provisoire,
 - demande de branchement électrique,
 - demande de raccordement à l'égout et permis d'occupation.

2. Restructuration d'un centre rural, à Tissa.

a. Caractéristiques physiques

Surface: 11 has - Nombre de parcelles: 200

Nombre de parcelles par hectare: 18,2

- **Le site.** Tissa est situé à environ 45 kms de Fès et est un centre commercial et administratif pour les villages et régions agricoles des environs. Les 11 has du programme comprennent le centre commercial et quelques zones résidentielles qui l'entourent. Le site est essentiellement plat mais il est limité par une colline escarpée au nord. Le sol est de bonne qualité et ne présente pas de problèmes pour les actions d'amélioration.
- **Les terrains environnants** sont utilisés par le centre administratif au nord, des terres agricoles à l'est et à l'ouest, et un lotissement planifié par le gouvernement au sud.

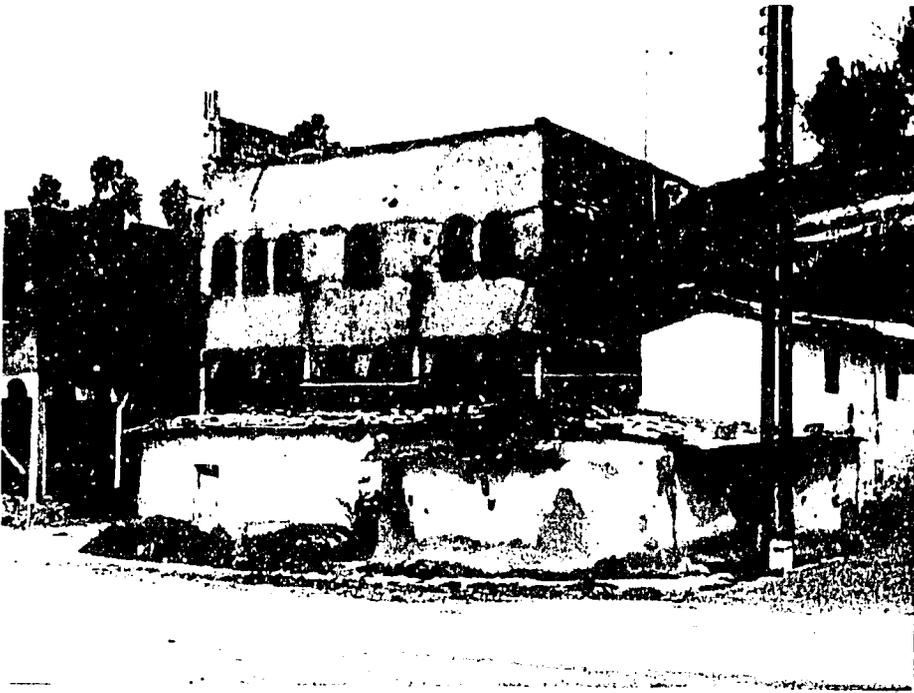
b. Les habitants

Nombre d'habitants: 1.400: Densité: 127/ha

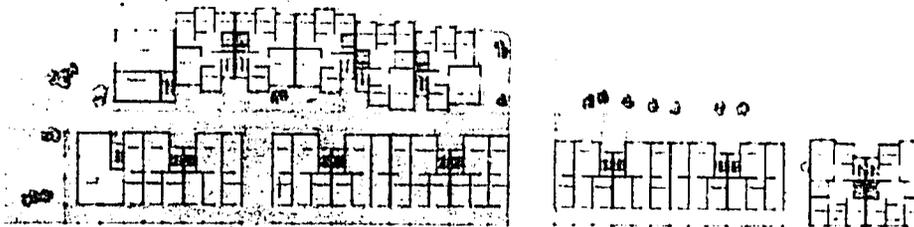
Il n'a pas été fait d'étude socio-économique pour le projet, et peu de renseignements sur les habitants sont disponibles. Les chiffres ci-dessus sont des estimations de l'équipe technique de la Délégation.

c. Etat des lieux

- **Matériaux de construction.** Presque toutes les structures de Tissa ont été construites en matériaux traditionnels, des murs de bois et de terre crue, et des toits de terre crue qui ont été enduits et peints. De la tôle ondulée métallique a été parfois utilisée pour les toits.
- **Eau.** Il y a un réseau de distribution d'eau le long des rues principales et environ 30% des résidents ont un raccordement personnel. Le reste de la population utilise trois puits d'eau potable.
- **Equipement sanitaire.** Un égout a été installé dans une partie du village mais il ne fonctionne pas car il n'y a pas d'installation de traitement. La plupart des maisons utilisent des fosses septiques, ce qui ne semble pas être un problème à cause de la faible densité de population.
- **Electricité.** Le réseau électrique dessert la plus grande partie du village; environ 70 % des maisons y sont raccordées.



Le nouveau centre commercial de Tissa comprendra une arcade avec des boutiques, des bureaux et des affaires au rez-de-chaussée et des appartements au-dessus.



Les entrées des résidences sont situées sur un chemin piétonnier, au milieu de l'ilot.



Les habitants continuent à habiter sur une partie de l'ancienne parcelle pendant la construction du nouvel immeuble.

- **Voirie.** Les rues principales sont asphaltées mais n'ont bordures ni trottoirs. Les chemins piétonniers sont généralement en terre avec des caniveaux creusés par les résidents.

d. Actions d'amélioration

- **Le terrain** appartient au gouvernement qui donnera à chaque propriétaire de maison un titre pour sa parcelle contre un versement minimal de 5 DH par mètre-carré. La disposition des parcelles est en train d'être complètement et progressivement transformée. Toutes les familles recevront de nouvelles parcelles d'une taille indentique et il ne sera pas tenu compte de la taille de leur parcelle d'origine.
 - **Amélioration du logement.** Une assistance technique a été fournie par la Délégation sous la forme de plans de maisons ainsi que de supervision et de coordination des actions de construction. Habituellement la famille continue à vivre sur une partie de la parcelle pendant la construction de la nouvelle maison. Dans certains cas, des boutiques provisoires ont été construites devant la nouvelle structure de façon à ne pas interrompre le commerce.
- e. **Administration.** La Délégation Régionale de Fès a été la seule administration impliquée dans le projet. Elle a fourni l'assistance technique pour le cadastrage des parcelles existantes, la conception et la planification du site, les plans des maisons et la surveillance de la construction.
- f. **Financement.** En dehors du temps passé par l'équipe technique pour donner son assistance, il n'a pas été dépensé de fonds publics pour le projet. Le financement de toutes les nouvelles constructions a été fait par les propriétaires. La Délégation cherche des ressources financières pour fournir des prêts ou des dons aux familles qui n'ont pas les moyens de construire de nouvelles structures.

D. RESUME DES ETUDES DE CAS

Les exemples d'actions ci-dessus, le résumé des caractéristiques des projets repris dans le Tableau 2, et les descriptions des projets qui font l'objet de l'Annexe A, montrent qu'il n'y a pas de schéma définitif pour les programmes de restructuration au Maroc, mais que ceux-ci sont adaptés et peuvent répondre aux conditions et aux besoins spécifiques de la population d'un quartier. La taille des projets varie entre 3 et 96 has, leur population entre 1.067 et 35.240 habitants, leur pourcentage de constructions permanentes entre zéro et 100%, et le coût des améliorations entre 381.000 et 166.717.000 DH. Malgré cette diversité d'actions, il est possible de définir des éléments de base qui ont contribué au succès des projets de restructuration.

1. Caractéristiques positives des programmes

- a. Conception et planification complètes des projets.** Le projet de restructuration de Meknès est un exemple de planification complète des améliorations, prenant en compte non seulement les composantes physiques mais aussi les composantes sociales et économiques. Parmi les avantages d'une bonne planification des projets de restructuration, peuvent être mentionnés les faits:
- que les actions seront conçues pour répondre aux besoins des bénéficiaires,
 - qu'il y aura moins de problèmes pendant l'exécution,
 - qu'on tirera le maximum des fonds disponibles.
- b. Participation de la communauté.** Cette participation est non seulement importante pour déterminer les besoins des résidents, mais elle peut aussi être la clef du succès de l'opération. A Montfleuri, l'administration n'a pas pu contrôler les activités dans le quartier tant qu'elle n'a pas obtenu le soutien actif des propriétaires des maisons. L'Amicale de Montfleuri a aussi participé directement au financement des améliorations d'infrastructure, et à Tissa les habitants ont financé toutes les actions d'amélioration.
- c. Garantie de la propriété foncière.** Dans plusieurs projets, l'expérience montre qu'une fois que les familles sont assurées de l'occupation à long terme de leur parcelle, elles acceptent de s'engager substantiellement, en argent et en temps, pour améliorer leurs conditions de vie, et souvent à un niveau supérieur à celui qu'on avait escompté d'après leur revenu. Tissa est un bon exemple d'endroit où des familles, qui vivaient dans de petites structures à un seul niveau et en matériaux traditionnels, ont construit des structures permanentes à trois niveaux.
- d. Assistance technique pour l'amélioration des logements.** Un des services les plus importants rendus par la Délégation de Fès a été la fourniture de plans de construction et une assistance technique aux résidents. L'importance de ce service a été évidente dans beaucoup de projets et on doit lui accorder une haute priorité au moment de la formulation des actions.
- e. Recouvrement des coûts.** Les projets de la Banque Mondiale à Rabat et à Meknès ont initié des procédures de recouvrement des coûts qui semblent bien fonctionner, et les autorités ont l'intention d'instituer de telles procédures dans d'autres projets. Il paraît nécessaire de donner la priorité à l'établissement d'une politique nationale de recouvrement des coûts qui pourrait placer le programme P.M.B. sur une base financière saine et assurer l'égalité entre tous les bénéficiaires.

2. Domaines à améliorer

Bien que de nombreux projets progressent bien, il y a toujours quelques domaines qui peuvent être améliorés avec une meilleure communication entre les Délégations, et un meilleur échange des idées et des procédures.

- a. **Programmation insuffisante.** Quelquefois, la programmation est faite seulement pour des actions précises sans plan d'ensemble ni calendrier pour un programme complet de restructuration.
- b. **Conception d'ingénierie incomplète.** Les études d'ingénierie n'ont pas été aussi détaillées qu'elles auraient pu l'être, ce qui a provoqué des problèmes inutiles pendant la réalisation.
- c. **Utilisation de la Promotion Nationale pour des tâches en dehors de sa capacité.** A cause des difficultés inhérentes au site et au manque d'équipement, des retards ont été constatés dans des projets de construction entrepris par la Promotion Nationale.
- d. **Manque de mise en oeuvre de certaines procédures.** Les procédures pour les titres fonciers et le recouvrement des coûts, bien que prévues, n'ont généralement pas été instituées. Il est important que des lignes directrices soient établies au niveau national pour mettre en oeuvre ces actions, en particulier le recouvrement des coûts, car cette politique n'est pas appuyée par les autorités locales.

Il est évident qu'au Maroc, un programme de restructuration, vaste et utile, est en cours, et que ses réalisations sont significatives dans l'amélioration des zones marginales. Dans le but d'utiliser cette expérience précieuse, il semble que ce qui est maintenant nécessaire est la consolidation et la codification des meilleurs aspects et procédures de l'expérience marocaine dans un manuel complet qui pourra être distribué et utilisé par les Délégations Régionales et les autres administrations. Le manuel devra comprendre des procédures et des lignes directrices pour chaque phase de développement du projet, c'est-à-dire la conception et la programmation, la participation de la communauté, la mise en oeuvre, et le recouvrement des coûts. La proposition d'un manuel fait l'objet de la deuxième partie de ce rapport. Elle est fondée principalement sur l'expérience marocaine mais on a également tenu compte des leçons qu'on avait tirées des expériences positives dans d'autres pays.

**ANNEXE A: RENSEIGNEMENTS SUR LES PROJETS
DU RESTRUCTURATION**

PROJET: DERB BECHKOU VILLE: CASABLANCA DELEGATION: CASABLANCA				II. POPULATION DU PROJET				
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 11 NOMBRE DE PARCELLES 1,325 NOMBRE DE PARCELLES/ha 120 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 3 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle Temporaire 100 Permanente UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Zone industrielle A l'Est: Zone résidentielle, revenu moyen Au Sud: Terrain vacant appartenant à l'Etat A l'Ouest: Zone résidentielle, revenu moyen ETAT DU SOL Bon terrain, peu de cailloux viabilisation facile TOPOGRAPHIE Pente d'environ ± 1%				NOMBRE D'HABITANTS 5,493		DENSITE (habitants/ha) 499		
				NOMBRE DE FOYERS 1,225		TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 4.2		
				REVENU PAR FOYER (DH/mois) %				
				III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE				
				EAU POTABLE				
		Distance des lignes sur place		3				
		Nombre de fontaines		442				
		Parcelles/fontaine		0				
		% des raccords		0				
EGOUTS ET DRAINAGE								
		Distance des collecteurs adjacent		0				
		% des raccords		0				
ELECTRICITE								
		Distance des lignes adjacent		0				
		% des raccords		0				
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)				Coût	Coût/ha	Coût/unité	V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES	
Egout/évacuation des eaux de pluie				2,000	182	1.5	Délégation Régionale	Praticabilité et études techniques, surveillance de la construction, fourniture des matériaux
							Ministère de l'Intérieur	Etude socio-économique, recensement des bénéficiaires
							Promotion Nationale	Main-d'oeuvre
TOTAUX				2,000	182	1.5		

PROJET: BEN SOUDA VILLE: FES DELEGATION: FES	II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS 7,800 DENSITE (habitants/ha) 567 NOMBRE DE FOYERS 1,450 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 5.4							
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 14 NOMBRE DE PARCELLES 550 NOMBRE DE PARCELLES/ha 39 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 15 CONSTRUCTION EXISTANTE %	REVENU PAR FOYER (DH/mois) % 0-199 10.8 200-399 31.7 400-599 24.2 600-799 13.3 800+ 11.9 Indéterminés 8.1							
UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Route d'accès principal et centre commercial du quartier A l'Est: Au Sud: Chemin de fer et terrain rural A l'Ouest: Terrain rural	III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes sur place Nombre de fontaines 2 Parcelles/fontaine 275 % des raccordements 0							
ETAT DU SOL Sol argileux avec nappe phréatique élevée TOPOGRAPHIE Fondamentalement plat mais la route et le remblai du chemin de fer sont surélevés	EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs 18K % des raccordements 0 ELECTRICITE Distance des lignes sur place % des raccordements							
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH) Début de la planification, coûts non encore disponibles TOTAUX	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Coût</th> <th>Coût/ha</th> <th>Coût/unité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> </tbody> </table>	Coût	Coût/ha	Coût/unité				V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES Délégation Régionale Reconnaissance du site, études préliminaires et études de praticabilité
Coût	Coût/ha	Coût/unité						

PROJET: CENTRE COMMERCIAL RURAL VILLE: TISSA DELEGATION: FES		II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS +1,400 DENSITE (habitants/ha) 127 NOMBRE DE FOYERS ± 200 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 7 REVENU PAR FOYER (DH/mois) %		
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 11 NOMBRE DE PARCELLES ± 200 NOMBRE DE PARCELLES/ha 18.2 DISTANCE DU CENTRE URBAIN -- CONSTRUCTION EXISTANTE %		III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes sur place Nombre de fontaines 3 Parcelles/fontaine 66.7 % des raccords 30 EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs sur place % des raccords 0 ELECTRICITE Distance des lignes sur place % des raccords 70		
Traditionnelle 100 Temporaire Permanente		EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs sur place % des raccords 0 ELECTRICITE Distance des lignes sur place % des raccords 70		
UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Centre administratif au sommet de la colline A l'Est: Terrain agricole Au Sud: Lotissement gouvernemental prévu A l'Ouest: Terrain agricole		IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)		
ETAT DU SOL Normal		Coût Coût/ha Coût/unité		V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES
TOPOGRAPHIE Le site est plat		Assistance technique -- -- --		
TOTAUX				Délégation Régionale Plan du site, assistance technique pour l'amélioration du logement, plans de maisons, préparation des titres fonciers

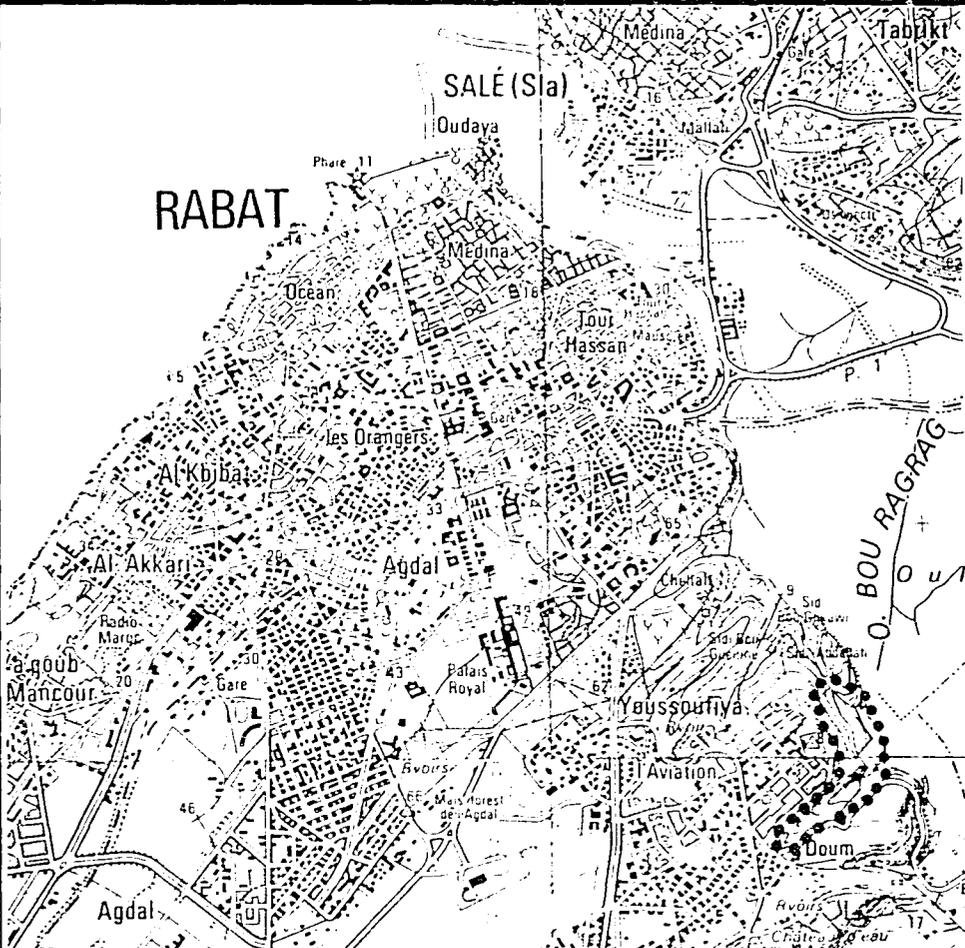
*Egout installé dans une partie du village, mais il ne fonctionne pas parce qu'il n'y a pas de station d'épuration.

La plupart des unités utilisent des fosses septiques.

PROJET: SAKNIA VILLE: KENITRA DELEGATION: KENITRA	II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS 35,240 DENSITE (habitants/ha) 551 NOMBRE DE FOYERS 6,919 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 5.1 REVENU PAR FOYER (DH/mois) % <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>0-149</td><td>15</td></tr> <tr><td>150-299</td><td>20.3</td></tr> <tr><td>300-499</td><td>28.7</td></tr> <tr><td>500-700</td><td>18.0</td></tr> <tr><td>700+</td><td>17.0</td></tr> </table>			0-149	15	150-299	20.3	300-499	28.7	500-700	18.0	700+	17.0																													
0-149	15																																									
150-299	20.3																																									
300-499	28.7																																									
500-700	18.0																																									
700+	17.0																																									
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 64 NOMBRE DE PARCELLES 6,544 NOMBRE DE PARCELLES/ha 102 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 2.8 CONSTRUCTION EXISTANTE % <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Traditionnelle</td><td>--</td></tr> <tr><td>Temporaire</td><td>100</td></tr> <tr><td>Permanente</td><td></td></tr> </table> UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Zone résidentielle A l'Est: Terrain vacant, en contre-bas et marécageux Au Sud: Zone résidentielle A l'Ouest: Zone résidentielle ETAT DU SOL Sol sableux. Happe phreatique élevée pour 70% du site TOPOGRAPHIE: Pente légère d'environ +1% vers la zone la plus basse. Certaines zones sont susceptibles d'être inondées	Traditionnelle	--	Temporaire	100	Permanente		III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes adjacent Nombre de fontaines 50 Parcelles/fontaine 130 % des raccordements 0 EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs adjacent % des raccordements 0 ELECTRICITE Distance des lignes adjacent % des raccordements 0																																			
Traditionnelle	--																																									
Temporaire	100																																									
Permanente																																										
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Coût</th> <th>Coût/ha</th> <th>Coût/unité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Acquisition des terrains et préparation du site</td><td>31,305</td><td>489</td><td>4.8</td></tr> <tr><td>Fourniture d'eau</td><td>7,015</td><td>109</td><td>1.1</td></tr> <tr><td>Egout/evacuation des eaux de pluie</td><td>12,687</td><td>198</td><td>1.9</td></tr> <tr><td>Electricité</td><td>7,305</td><td>114</td><td>1.1</td></tr> <tr><td>Amélioration de la voirie</td><td>11,627</td><td>182</td><td>1.8</td></tr> <tr><td>Etudes et documents</td><td>892</td><td>14</td><td>.1</td></tr> <tr><td>TOTAUX</td><td>70,831</td><td>1,106</td><td>10.8</td></tr> </tbody> </table>		Coût	Coût/ha	Coût/unité	Acquisition des terrains et préparation du site	31,305	489	4.8	Fourniture d'eau	7,015	109	1.1	Egout/evacuation des eaux de pluie	12,687	198	1.9	Electricité	7,305	114	1.1	Amélioration de la voirie	11,627	182	1.8	Etudes et documents	892	14	.1	TOTAUX	70,831	1,106	10.8				V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Délégation Régionale (Equipe spéciale du projet)</td> <td>Reconnaissance du projet, conception préliminaire, étude socio-économique, recensement des bénéficiaires, amélioration du logement</td> </tr> <tr> <td>Experts privés</td> <td>Etudes topographique et cadastrale, préparation de la documentation pour les adjudications</td> </tr> <tr> <td>Entreprises de construction privées</td> <td>Mise en place des améliorations</td> </tr> </tbody> </table>	Délégation Régionale (Equipe spéciale du projet)	Reconnaissance du projet, conception préliminaire, étude socio-économique, recensement des bénéficiaires, amélioration du logement	Experts privés	Etudes topographique et cadastrale, préparation de la documentation pour les adjudications	Entreprises de construction privées	Mise en place des améliorations
	Coût	Coût/ha	Coût/unité																																							
Acquisition des terrains et préparation du site	31,305	489	4.8																																							
Fourniture d'eau	7,015	109	1.1																																							
Egout/evacuation des eaux de pluie	12,687	198	1.9																																							
Electricité	7,305	114	1.1																																							
Amélioration de la voirie	11,627	182	1.8																																							
Etudes et documents	892	14	.1																																							
TOTAUX	70,831	1,106	10.8																																							
Délégation Régionale (Equipe spéciale du projet)	Reconnaissance du projet, conception préliminaire, étude socio-économique, recensement des bénéficiaires, amélioration du logement																																									
Experts privés	Etudes topographique et cadastrale, préparation de la documentation pour les adjudications																																									
Entreprises de construction privées	Mise en place des améliorations																																									

PROJET: KOUACHA VILLE: BOUJAAD DELEGATION: KHOURIBGA	II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS 1,067 DENSITE (habitants/ha) 356 NOMBRE DE FOYERS 223 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 4.8 REVENU PAR FOYER (DH/mois) %				
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 3 NOMBRE DE PARCELLES 223 NOMBRE DE PARCELLES/ha 74.3 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 2.5 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle 100 Temporaire Permanente UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Route principale, terrain agricole A l'Est: Terrain agricole Au Sud: Bodonville A l'Ouest: Zone résidentielle ETAT DU SOL Caillouteux avec des affleurements rocheux TOPOGRAPHIE: La plus grande partie du site est en pente modérée, dénivellations brutales de 1 à 2 m du côté sud	III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes Nombre de fontaines (puits) 1 Parcelles/fontaine 223 % des raccordements 0 EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs % des raccordements 0 ELECTRICITE Distance des lignes % des raccordements 0				
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH) Egout/évacuation des eaux de pluie	Coût 470	Coût/ha 157	Coût/unité 2.1		V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES Délégation Régionale Reconnaissance du site, surveillance des travaux, fourniture des matériaux, ingénierie Promotion Nationale Main d'oeuvre
TOTAUX	470	157	2.1		

PROJET: SIDI MBAREK VILLE: MERRAKECH DELEGATION: MERRAKECH	II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS +2,600 DENSITE (habitants/ha) 650 NOMBRE DE FOYERS 288 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 9 REVENU PAR FOYER (DH/mois) % Revenu médian +300			
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 4 NOMBRE DE PARCELLES 288 NOMBRE DE PARCELLES/ha 72 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 4 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle 95 Temporaire Permanente 5 UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Lotissement gouvernemental prévu A l'Est: Zone résidentielle Au Sud: Terrain vacant A l'Ouest: Terrain vacant ETAT DU SOL Sol sableux TOPOGRAPHIE Le site est plat	III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes sur place Nombre de fontaines Parcelles/fontaine % des raccordements EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs % des raccordements ELECTRICITE Distance des lignes sur place % des raccordements			
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)	Coût	Coût/ha	Coût/unité	
TOTAUX	381	95	1.3	

PROJET: DOUM VILLE: RABAT DELEGATION: RABAT	II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS 17,500 DENSITE (habitants/ha) 729 NOMBRE DE FOYERS 3,600 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 4.9			
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 24 NOMBRE DE PARCELLES 3,210 NOMBRE DE PARCELLES/ha 134 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 2.5 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle 25 Temporaire 35 Permanente 40 UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Ecole et espace vide A l'Est: Vallée du Bou Regreg Au Sud: Ravin et projet de trame assainie A l'Ouest: Zone Résidentielle, revenu moyen à élevé ETAT DU SOL Sol sableux et argileux d'environ 2 m de profondeur au-dessus du rocher TOPOGRAPHIE A flanc de coteau descendant vers la rivière, pentes pouvant atteindre 50%	REVENU PAR FOYER (DH/mois) % Revenu médian 374			
	III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes adjacent Nombre de fontaines 8 Parcelles/fontaine 401 % des raccords 0 EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs adjacent % des raccords 0 ELECTRICITE Distance des lignes adjacent % des raccords 0			
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)	Coût	Coût/ha	Coût/unité	
TOTAUX	27,056	1,126	8.4	

PROJET: DERSA VILLE: TETOUN DELEGATION: TETOUN	II. POPULATION DU PROJET			
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 96 NOMBRE DE PARCELLES 4,754 NOMBRE DE PARCELLES/ha 50 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 0 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle Temporaire Permanente	NOMBRE D'HABITANTS 31,730 DENSITE (habitants/ha) 330 NOMBRE DE FOYERS 5,766 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 56 REVENU PAR FOYER (DH/mois) % 0-199 3.4 200-499 35.7 500-999 40.4 1000+ 20.5			
UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Terrain boisé A l'Est: Cimetière Au Sud: Centre urbain de Tétouan A l'Ouest: Terrain vacant privé	III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE			
ETAT DU SOL Presqu'entièrement du rocher	EAU POTABLE Distance des lignes sur place Nombre de fontaines 6 Parcelles/fontaine 792 % des raccordements 21.6			
TOPOGRAPHIE Flanc de montagne avec des pentes escarpées	EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs 300 % des raccordements 8.4 ELECTRICITE Distance des lignes sur place % des raccordements 42.5			
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)	Coût	Coût/ha	Coût/unité	
Acquisition des terrains Fourniture d'eau potable Egout/évacuation des eaux de pluie Electricité Amélioration de la voirie Equipements variés Etudes et contrôle	12,105 14,000 46,800 10,826 48,886 23,100 6,000	126 146 488 113 509 241 63	2.4 2.8 9.3 2.2 9.8 4.6 1.2	ACTIONS/RESPONSABILITES Délégation Régionale (Equipe spéciale du projet)
TOTAUX	161,717	1,686	32.2	Etudes préliminaire et de praticabilité

PROJET: Q'ARTIER NEUF-1st PHASE VILLE: LARACHE DELEGATION: TETOUAN		II. POPULATION DU PROJET NOMBRE D'HABITANTS +2,000 DENSITE (habitants/ha) 444 NOMBRE DE FOYERS 350 TAILLE MOYENNE D'UN FOYER 5.7 REVENU PAR FOYER (DH/mois) % Revenu médian +300			
I. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES SURFACE (en ha) 4.5 NOMBRE DE PARCELLES +300 NOMBRE DE PARCELLES/ha 67 DISTANCE DU CENTRE URBAIN 2.5 CONSTRUCTION EXISTANTE % Traditionnelle Temporaire 96 Permanente 4 UTILISATION DES TERRAINS ADJACENTS Au Nord: Zone résidentielle A l'Est: Bidonville, deuxième phase du projet Au Sud: Lotissement neuf encouragé par le gouvernement A l'Ouest: Terrain agricole ETAT DU SOL Sol sableux TOPOGRAPHIE Pente uniforme d'environ 3%		III. INFRASTRUCTURE EXISTANTE EAU POTABLE Distance des lignes 500 Nombre de fontaines 2 Parcelles/fontaine 175 % des raccordements 0 EGOUTS ET DRAINAGE Distance des collecteurs 700 % des raccordements 0 ELECTRICITE Distance des lignes 50 % des raccordements 8			
IV. ACTIONS D'AMELIORATION (1000 DH)		V. ADMINISTRATIONS PARTICIPANTES ACTIONS/RESPONSABILITES			
	Coût	Coût/ha	Coût/unité		
Acquisition des terrains	90	20	0.3	Délégation Régionale	Choix du site et conception, étude technique, financement des améliorations de la voirie et de l'égout
Etude topographique	30	7	0.1	Bureau Régionale des Travaux Publics	Etudes techniques pour la voirie
Fourniture d'eau potable	900*	200	3.0	Promotion Nationale	Main d'oeuvre pour l'installation de l'égout
Voirie et égout/évacuation des eaux de pluie	850	189	2.8	Municipalité	Prise en charge des services publics et de l'entretien, contrôle des travaux
Electricité	700*	166	2.3		
TOTAUX	2,570	572	8.5		

*Estimation

**PART II: MANUEL
DE RESTRUCTURATION**



SECTION A: ADMINISTRATION DES PROJETS

CHAPITRE I: INTRODUCTION

CHAPITRE II: CADRE ADMINISTRATIF ET GESTION
DES PROJETS

CHAPITRE I

INTRODUCTION

A. OBJECTIFS

Le manuel a été conçu, à l'origine, dans le but d'examiner essentiellement les projets du Programme P.M.B. du M.H.A.T, et de créer un instrument permettant une mise en commun des expériences fournies dans le cadre de ces projets. Les projets programmés pendant le Plan Triennal 1978-80 devaient présenter un intérêt primordial parce qu'ils étaient au moins partiellement achevés. Cependant, au cours des visites sur le terrain, il est rapidement apparu que d'autres expériences valables de restructuration étaient également en cours, et qu'elles méritaient aussi d'être examinées et présentées. En conséquence, le concept de restructuration, tel qu'il est finalement présenté dans ce manuel, comprend non seulement les améliorations physiques et économiques des bidonvilles de grande et de petite dimension, mais aussi des approches similaires envers le logement clandestin, les centres ruraux, et l'urbanisme à une plus grande échelle. Toutes ces actions d'amélioration du logement peuvent être considérées comme des expériences utiles pour les professionnels de l'habitat, pour les aider à améliorer les conditions de vie des familles les plus pauvres.

Les exemples de projets qui ont été décrits en détail dans les études de cas sont les suivants:

- Restructuration de bidonvilles urbains:
Petits bidonvilles : Sidi Mbarak et Larache
Grand bidonville : Meknès
- Restructuration et régularisation d'un lotissement urbain clandestin:
Montfleuri à Fès
- Restructuration d'un centre commercial rural:
Tissa

Des exemples réussis de relogement des habitants de bidonvilles sont également cités dans ce manuel, pour insister sur l'importance de l'investissement privé, dans son logement, que chaque famille peut faire quand elle est assurée de la propriété de sa parcelle et qu'on lui fournit une assistance technique.

Il n'est pas dans l'intention des auteurs du manuel de dicter des actions spécifiques à entreprendre ni de prescrire des solutions universelles. Ce document doit plutôt être considéré comme un instrument pouvant contribuer à la formulation d'une approche systématique permettant de définir les problèmes rencontrés dans les programmes de restructuration et de contribuer à leur trouver des solutions. Fondé en premier lieu sur les

expériences en matière de restructuration au Maroc, il tentera de définir "ce qui a marché" et de souligner les aspects positifs des programmes du M.H.A.T. Chaque fois que ce sera possible, les expériences réussies au Maroc seront utilisées pour illustrer les concepts ou les idées présentées, sinon on fera appel à des exemples ou à des procédures appropriés fournis par d'autres projets expérimentés dans d'autres pays. Il est raisonnable de penser que la combinaison des expériences positives du Maroc et de celles d'autres pays produira un guide concis et pratique de restructuration, qui contribuera à stimuler les efforts en vue d'une meilleure programmation et administration des projets de restructuration au Maroc dans l'avenir.

B. UTILISATION

Ce document est avant tout destiné à servir au M.H.A.T., aux Délégations régionales et aux autorités locales impliquées dans les projets de restructuration pour les aider à:

- améliorer la réalisation des projets et réduire les retards inutiles en soulignant les problèmes habituels et en indiquant les moyens qu'on peut utiliser pour les surmonter;
- tirer un profit maximum des ressources matérielles et humaines, grâce à une meilleure programmation et préparation des projets;
- exécuter des projets reproductibles en améliorant leur conception et le rendement de leurs coûts.

C. PRESENTATION

Le manuel est destiné à être utilisé pour contribuer à la mise en oeuvre réelle de futurs projets de restructuration. En conséquence, les chapitres sont réunis en quatre sections principales en rapport avec les phases suivantes des projets:

- cadre administratif et gestion
- programmation et planification
- documents en rapport avec les contrats et les soumissions, et travaux de construction
- actions nécessaires après l'achèvement des améliorations de l'infrastructure.

Chaque chapitre est aussi divisé en sections intitulées "Objectifs" et "Procédures", avec des exemples et des expériences tirés de projets réels de restructuration au Maroc.

CHAPITRE II

CADRE ADMINISTRATIF ET GESTION DES PROJETS

A. OBJECTIFS

Les objectifs principaux de l'administration dans les projets de restructuration sont les suivants:

- rendre plus facile et plus efficace l'administration;
- accélérer l'exécution;
- utiliser au maximum les ressources humaines disponibles;
- améliorer la coordination entre les services gouvernementaux et les autres départements;
- améliorer les communications entre le niveau national et le niveau local;
- optimiser la distribution des fonds dans le but de servir un plus grand nombre de familles.

B. CADRE ADMINISTRATIF

On trouvera une analyse succincte des responsabilités principales des administrations impliquées dans les projets et programmes de restructuration au Tableau II-1. Voici une brève description des fonctions des principales administrations participantes et de leurs responsabilités.

1. Au niveau national

- a. **Le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire** est responsable de la formulation et de l'exécution de la politique du gouvernement en matière de logement.
- b. **La Direction de l'Habitat** est chargée de la conception, de la programmation, de l'application et de l'évaluation des stratégies et programmes de logement du Ministère.
- c. **La Cellule pour les Petits et Moyens Bidonvilles (PMB)** est principalement responsable de la programmation, de la coordination et de la restructuration des bidonvilles petits et moyens dans tout le pays.
- d. **Les autres ministères** qui interfèrent de très près avec le M.H.A.T. sont le Ministère de l'Intérieur (pour le soutien général des politiques et des programmes), le Ministère des Finances (pour le budget et le financement des projets), et le Ministère des Affaires Administratives (pour le recrutement des équipes).

2. Au niveau régional

- a. Les Délégations Régionales de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire sont responsables de l'entreprise, du contrôle et de la coordination de la préparation effective des projets et de leur exécution dans leur région.
- b. Les Gouverneurs de province, qui dépendent directement du Ministère de l'intérieur, donnent une approbation tacite aux projets des délégations du M.H.A.T.
- c. Le Contrôleur Régional des Engagements et des Dépenses (C.R.E.D) est responsable de l'approbation de tous les contrats régionaux et de leur paiement.

3. Au niveau local

- a. Les municipalités et les communes sont responsables de la marche et de l'entretien des services publics locaux ainsi que des programmes sociaux et économiques, une fois qu'un programme de restructuration est achevé.
- b. Les Régies autonomes intercommunales. Il y a dix régies intercommunales autonomes, sous l'autorité de l'Organisation nationale pour l'eau potable (O.N.E.P), qui desservent en eau potable 22 agglomérations urbaines. Il existe des régies similaires pour l'électricité.

C. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

1. Rôle de la Cellule P.M.B.

Il est nécessaire qu'il existe une coordination efficace des opérations entre les différentes administrations et institutions, si l'on veut que les différents types de programmes de restructuration soient menés à bien avec succès à l'échelle nationale. Pendant que la coordination essentielle au niveau local est assurée par les Délégations Régionales, une relation fonctionnant parallèlement doit prendre place entre les Délégations et l'administration centrale du Ministère au niveau national. L'administration la plus apte à assurer cette coordination est la Cellule P.M.B. dont les responsabilités globales devraient être:

- de surveiller la croissance et le développement des bidonvilles et quartiers clandestins dans tout le pays;
- d'établir un rassemblement comparatif des données en ce qui concerne les zones d'habitation marginales et la croissance urbaine incontrôlée, en utilisant des techniques telles que l'interprétation de photographies aériennes, la typologie des quartiers, des études socio-économiques simples et standardisées et l'analyse des données déjà disponibles;

TABLEAU II-1

RESPONSABILITES FONCTIONELLES MAJEURES GOUVERNEMENTALES POUR LES PROJETS DE RESTRUCTURATION

Administrations	Planification, budget et acquisition du terrain	Développement concret et infrastructure	Equipements collectifs, services et assistance technique
Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire, Direction de l'habitat	Met au point les politiques de restructuration, choisit et programme les actions de restructuration, présente les demandes de budget au Ministère des finances.	Approuve la conception, l'exécution et les contrats des projets.	Coordonne les normes et les procédures avec les autres ministères, révisé les règlements d'entretien.
Cellule P.M.B.	Fournit au M.H.A.T. des avis et des conseils sur la politique et les programmes, en fonction des données disponibles.	Surveille l'exécution et la progression des projets, recommande des procédures pour accélérer la progression.	Evalue l'application des normes et la fourniture des services sur les projets réels, fournit les lignes directrices des améliorations.
Ministère des finances, Service des domaines	Etablit et approuve le budget général des programmes fondé sur les estimations des projets proposés, acquiert le terrain.	Libère les crédits pour les délégations par l'intermédiaire des C.R.E.D.	fournit les crédits aux différents ministères pour l'équipement et les services collectifs.
Autres ministères	Programment les équipements nécessaires en fonction des estimations des besoins de la population; initient l'acquisition du terrain.	Achètent des réserves de terrain pour l'équipement collectif, construisent l'équipement collectif.	Le Ministère de l'intérieur donne les lignes directrices et les budgets aux communautés locales, les autres fournissent les équipements techniques pour l'équipement.
Délégations régionales du M.H.A.T.	Analysent la situation locale du logement, préparent l'inventaire de l'habitat sous-intégré, font des recommandations pour les améliorations.	Préparent et/ou contrôlent les aspects techniques des projets, supervisent la construction, fournissent la gestion des projets.	Assurent la coordination de la fourniture des équipements et services collectifs, et l'assistance technique pour les actions de restructuration.
Province et Gouverneur	Approuve l'approche de la restructuration et de la politique appliquées à la situation locale.	Surveille et facilite la coordination entre les administrations pour l'exécution des projets.	Assure la fourniture des équipements et services publics.
Ministère des Finances (CRED)	Obtient les crédits de son administration centrale pour les projets locaux de restructuration.	Paye les entrepreneurs.	Effectue les paiements pour les équipements et services publics.
Municipalités et communes	Développent des moyens de financement de l'entretien et des services publics, programment les services nécessaires.	Contrôlent la qualité de la construction et font la réception des travaux.	Fournissent les services publics et l'entretien des projets de restructuration.

- de surveiller les progrès des projets en cours pour évaluer les besoins en matière de budget et de financement, reconnaître les goulots d'étranglements dans l'exécution des projets et proposer des moyens de les surmonter;
- de proposer des projets et des politiques à inscrire dans les futurs plans quinquennaux;
- d'évaluer les impacts économique, social, physique et écologique des projets en cours;
- de publier et distribuer les données et renseignements en rapport avec l'habitat marginal et la restructuration;
- de déterminer des programmes d'enseignement technique pour les professionnels et les travailleurs impliqués dans la restructuration des quartiers marginaux.

2. Procédures de développement des projets de restructuration

On trouvera à la Figure II-1 la liste des actions à inclure dans les procédures de développement des projets et des illustrations de la façon dont certaines Délégations ont été impliquées dans des projets précis. Contrairement aux projets en rapport avec la construction de logements neufs ou de parcelles viabilisées, dans les projets de restructuration, les éléments majeurs et les bénéficiaires sont déjà en place. Par conséquent, il est essentiel de faire soigneusement certaines études bien conçues:

- des profils socio-économiques précis des habitants;
- de détail des caractéristiques physiques et des contraintes;
- des études techniques et financières spécialisées.

La planification et la préparation des projets de restructuration seront plus lentes et plus méticuleuses que celle des projets concernant du neuf. On devra vérifier constamment la correspondance entre ce qui est sur le papier et ce qui existe réellement. Plus proche de la situation physique réelle seront les documents de planification du projet, plus facile sera sa réalisation.

Les projets de restructuration nécessitent aussi du temps et du suivi après que l'infrastructure et les services améliorés aient été mis en place. On devra:

- fournir une assistance technique aux familles qui reconstruisent leur maison;
- aider à la planification et à l'organisation des équipements et services collectifs;

- aider à mettre au point les renseignements et les mécanismes de recouvrement des coûts du projet.

3. Gestion au niveau de la Délégation

- a. L'organigramme des Délégations Régionales se trouve à la Figure II-2. On a indiqué quatre services: administration, urbanisme, aménagement du territoire, et logement et exécution des projets. Sauf à Meknès et à Rabat, aucune des Délégations visitées ne comprenait de cadres travaillant exclusivement sur des projets de restructuration. A cause de la nature spéciale et de la complexité des projets de restructuration, beaucoup de techniciens pensent qu'il est nécessaire de mettre en place une unité spéciale de restructuration à l'intérieur de la Délégation, cette unité concentrerait ses efforts sur ce type de programmes.

Le manque de temps pour des recherches adéquates, la réflexion et la discussion des principaux dossiers d'urbanisme et de logement auxquels les Délégations doivent faire face a été aussi cité comme une source de souci.

- b. **Comité directeur.** Comme la restructuration peut impliquer de nombreuses administrations, il est recommandé de mettre en place dans chaque Délégation un Comité Directeur de la reconstruction pour coordonner les actions. Les membres en pourraient être:

- le Gouverneur, président
- le Délégué Régional du M.H.A.T, vice-président
- les présidents des municipalités ou des communes
- des représentants des ministères impliqués dans la restructuration
- des représentants des projets de restructuration sélectionnés.

En plus de leurs activités de coordination, les Comités Directeurs pourraient aussi aider les Délégations en:

- mettant au point les politiques et les priorités pour les projets de restructuration;
- établissant des programmes à long terme;
- définissant les actions des projets;
- surveillant l'exécution des projets.

c. **Procédures de gestion.** Comme il y a aussi un roulement important des cadres dans les Délégations, il est important d'utiliser pour commencer des projets réels pour encourager un meilleur développement organisationnel et institutionnel. Les procédures de gestion qui pourraient être utiles dans ce but sont les suivantes:

- déterminer les responsabilités, le niveau d'intervention et les qualifications du personnel nécessaire pour les différentes tâches des projets;
- déterminer les contraintes extérieures et intérieures. On trouvera à la Figure II-3 certains des goulots d'étranglement des projets et des mesures qui permettent de les surmonter. Bien que les contraintes varient avec chaque projet, plusieurs problèmes semblent être communs dans leur gestion. On peut les classer en contraintes extérieures et intérieures:
 - Contraintes extérieures:
 - . changements ou retards dans le choix des projets;
 - . difficultés pour acquérir les titres fonciers;
 - . manque d'infrastructure primaire dans le voisinage;
 - . manque de coopération ou de coordination entre les institutions responsables de la mise en place des équipements et des services collectifs;
 - . contraintes physiques ou d'urbanisme graves;
 - . expérience et capacités inadéquates des entrepreneurs (par exemple, la Promotion nationale).
 - Contraintes intérieures:
 - . direction du projet insuffisante;
 - . recherches et réflexion sur le projet inadéquates;
 - . mauvaise conception et mauvais suivi du projet;
 - . manque de cadres et d'équipes qualifiés;
 - . manque de matériels de soutien et/ou de moyens de transport adéquats vers le site du projet;
 - . mauvais contrôle des opérations;
 - . manque de contrôle des opérations.

Pour surmonter ces contraintes, un plan de travail et un calendrier **réalistes** doivent être mis au point. A partir de ce plan, on peut évaluer plusieurs approches.

- **Tableau des travaux en cours.** Il montrera les relations entre les différentes tâches subdivisées et il indiquera celles qui doivent être accomplies individuellement, celles qui doivent être accomplies avant certaines autres tâches, et celles qu'il sera plus efficace d'accomplir ensemble.

FIGURE II-1

ROLE ET ACTIVITES DE LA DELEGATION DANS LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS MARGINAUX
(Fondés sur l'expérience des études de cas)

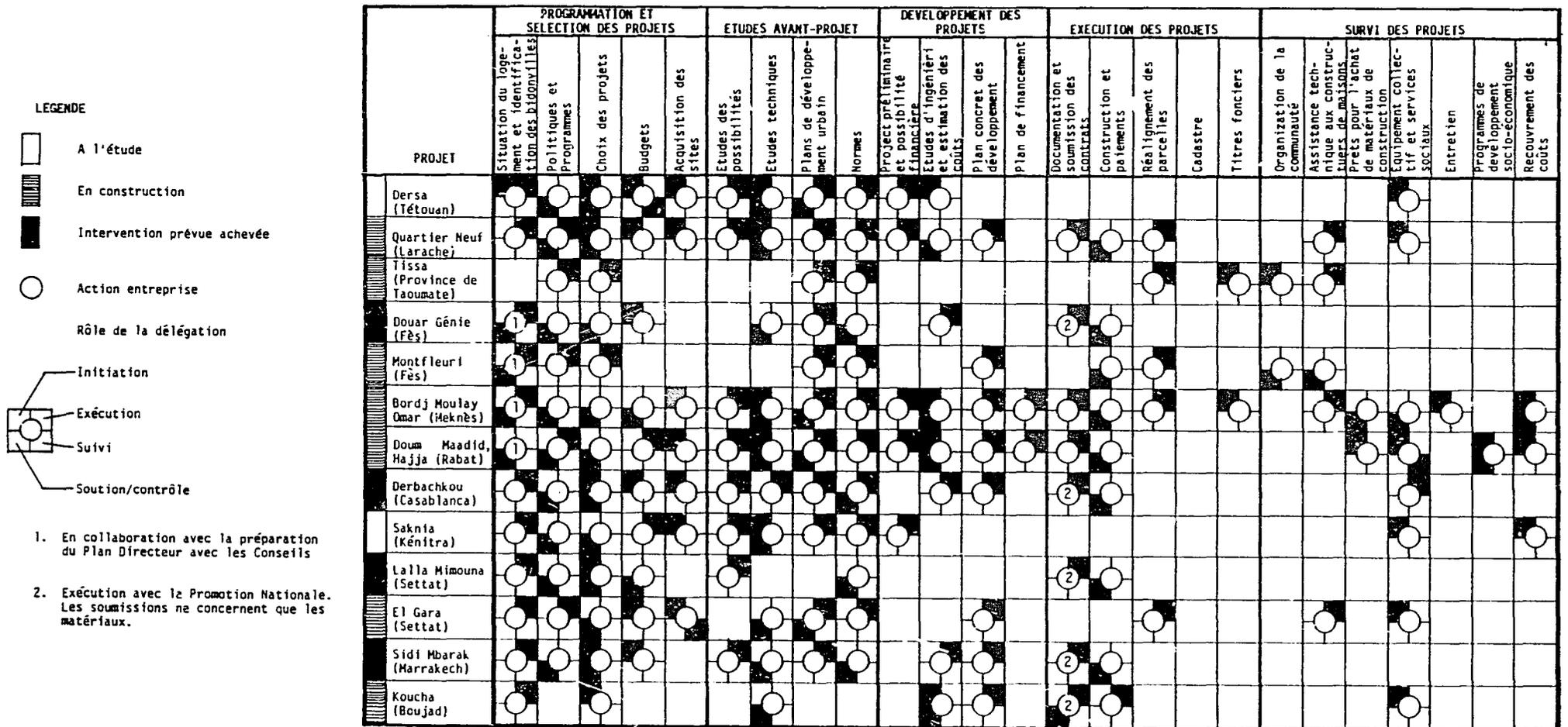
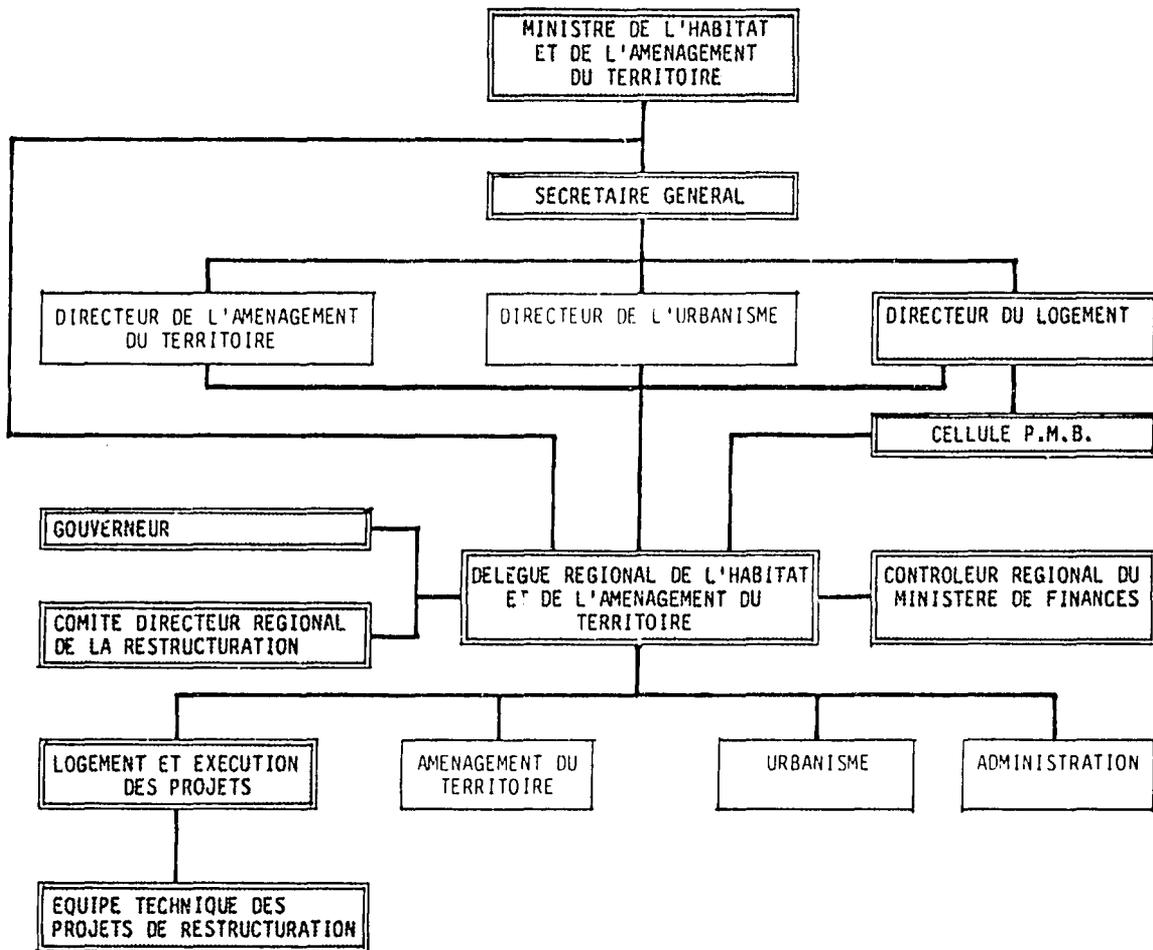


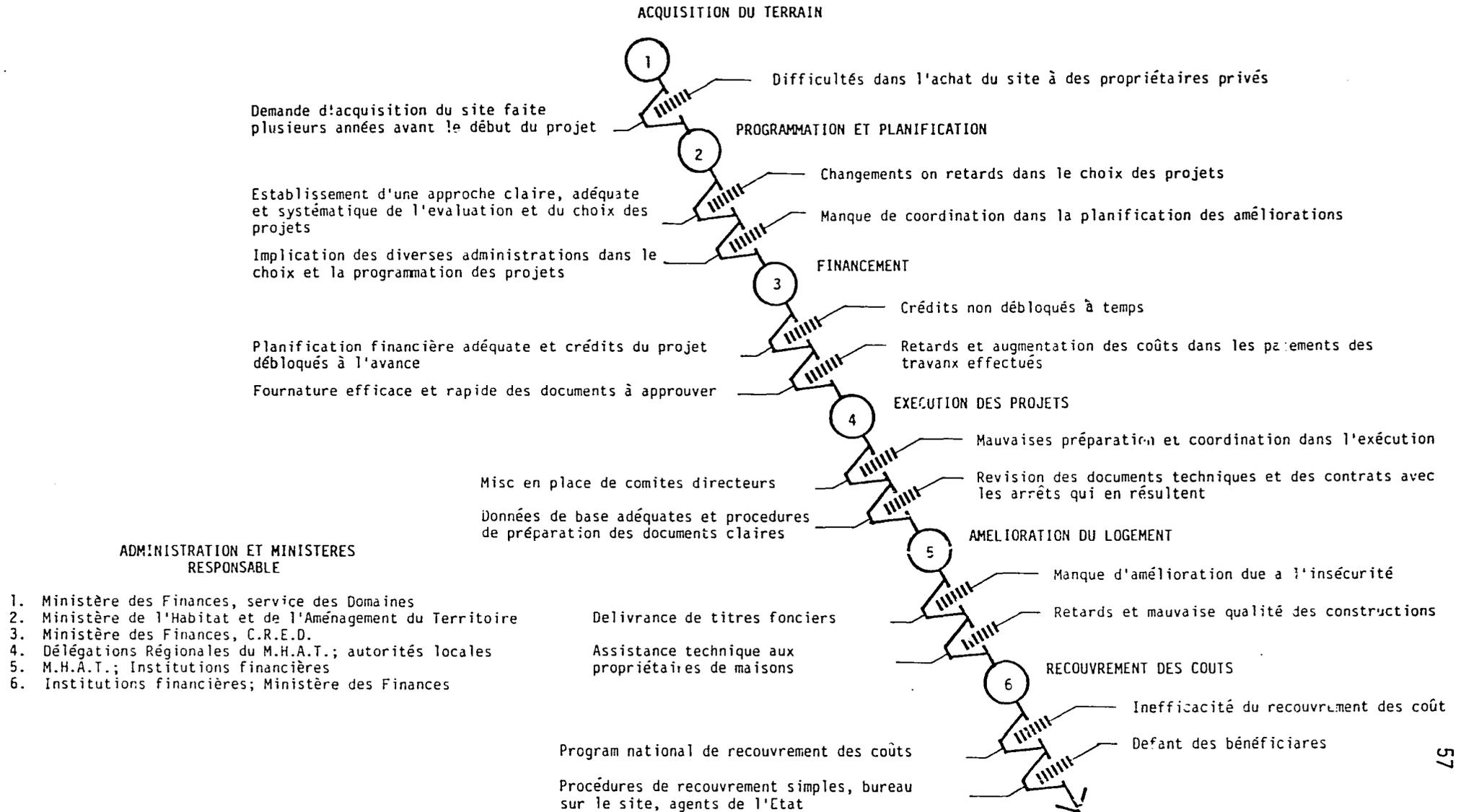
FIGURE II-2
 ORGANIGRAME DES DELEGATIONS REGIONALES



PERSONNES OU EMPLOIS QUI ONT UN IMPACT DIRECT SUR LES PROGRAMMES ET LES PROJETS DE RESTRUCTURATION

FIGURE II-3

GOULOTS D'ETRANGLEMENT POTENTIELS DES PROJETS ET MESURES POUR LES SURMONTER



- **calendrier du projet.** Il définira les tâches principales du projet, l'estimation des besoins en main d'oeuvre de chaque tâche, la période pendant laquelle chaque tâche doit être accomplie, les étapes clefs en cours du projet, et la date de son achèvement. Il devra aussi comporter un plan et des dates de passage en revue et d'évaluation du projet.

SECTION B: PREPARATION DES PROJETS

CHAPITRE III: SELECTION ET PROGRAMMATION

CHAPITRE IV: PLANIFICATION ET CONCEPTION

CHAPITRE V: PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE

CHAPITRE III

SELECTION ET PROGRAMMATION DES PROJETS

A. OBJECTIFS

Les principaux objectifs de la préparation effective des projets doivent être:

- d'améliorer les procédures de programmation à long terme des actions de restructuration à la fois au niveau national et au niveau local. Une approche systématique de la programmation aidera le Ministère et les Délégations dans le choix, l'établissement des phases et celui du budget des programmes d'amélioration résidentielle.
- de déterminer le degré d'adaptation et les possibilités des sites proposés à la restructuration.
- d'identifier les déficiences des quartiers compris dans les projets, pour s'assurer que les programmes sont conçus pour convenir aux besoins et nécessités des habitants du projet.
- de surveiller et évaluer les projets en cours, afin de s'assurer que leurs buts et objectifs sont atteints, et d'aider à la préparation de la planification d'actions futures.

B. PROCEDURES

Comme la restructuration n'est pas toujours la solution appropriée aux problèmes d'un quartier, les avantages et les besoins de chaque situation doivent déterminer la conception des programmes. On a, par conséquent, mis au point une procédure pour aider les délégations à définir les projets de restructuration. L'approche doit permettre de confirmer les priorités et programmes nationaux et locaux en faisant le meilleur usage des ressources financières et humaines disponibles. Les principaux éléments de cette procédure sont:

1. Choix du projet

- a. **Profil des potentiels de développement des zone d'habitation.** Le choix des zones à restructurer peut souvent être déterminé par la vulnérabilité de ses habitants. Les communautés vulnérables ont moins de chances d'être restructurées avec succès. On peut prendre en considération trois types de vulnérabilité:
 - **Vulnérabilité physique.** Communautés situées dans un environnement malsain ou sans sécurité. Par exemple, les bidonvilles situés dans des carrières peuvent être physiquement vulnérables.

- **Vulnérabilité économique.** Un bidonville situé dans le centre d'une ville sur des terrains convoités peut être considéré comme économiquement vulnérable à cause des pressions pour libérer les terrains en vue d'en faire un autre usage.
- **Vulnérabilité politique.** Pour des raisons de sécurité ou visuelles, un bidonville, même restructuré, ne serait pas acceptable par le gouvernement.

Pour s'assurer de la vulnérabilité de la communauté, on peut mettre au point un Profil des potentiels de développement. Les principales étapes en sont:

- La reconnaissance des conditions d'insécurité ou d'insalubrité qui rendent les habitants physiquement vulnérables:
 - les plaines inondables ou les zones en dépression;
 - les sites escarpés avec un sol instable, ou les anciennes carrières avec des parois instables.
- La reconnaissance des considérations de coûts ou de planification qui créent une vulnérabilité économique:
 - les coûts élevés, économiquement non rentables, causés par des conditions existantes telles qu'un niveau hydrostatique élevé ou une pente escarpée du site;
 - les sites qui auraient une haute valeur commerciale ou économique s'il en était fait un autre usage.
- La reconnaissance des considérations qui créent la vulnérabilité politique:
 - l'utilisation comme zone d'habitation non compatible avec le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville;
 - la programmation du site pour un équipement collectif dont on a besoin.
- La reconnaissance d'éléments physiques ou humains qui indiquent la possibilité de succès du quartier. On a reconnu trois groupes d'indicateurs:
 - les avantages humains tels que l'éducation, l'emploi et la participation de la communauté;
 - les avantages financiers tels que la jouissance de la terre, le type de construction des logements, et la possibilité de crédit;

- la permanence, comme l'âge de la communauté, la composition des foyers et le temps passé dans la communauté.

Le Tableau III-1 est un exemple de formulaire qui peut aider à reconnaître la vulnérabilité possible d'un quartier et d'évaluer et chiffrer la possibilité de développement. Un score élevé indique une meilleure chance de succès de la restructuration.

- b. **Profil des besoins.** Un inventaire des services publics peut fournir une mesure des besoins de la communauté. On peut utiliser les services suivants pour établir un profil des besoins:

- **Services d'infrastructure**

- Fourniture d'eau. L'accès à de l'eau saine et potable à un prix raisonnable est essentiel. La norme est le nombre de familles par point d'eau et la distance de ce point d'eau.
- Equipement sanitaire. L'élimination des matières organiques d'origine humaine est reconnue depuis longtemps comme une nécessité si l'on veut des conditions de vie saines. Le pourcentage des parcelles desservies par un système est l'indicateur utilisé pour mesurer les besoins.
- Evacuation des eaux. L'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées sont fréquemment combinées au Maroc. On mesure les besoins par le pourcentage de la longueur de la voirie qui est desservie par le système.
- Evacuation des ordures solides. La collecte des ordures solides influe directement sur la santé d'un quartier et sur l'efficacité du système d'évacuation des eaux. On mesure les besoins par le pourcentage des parcelles desservies par le ramassage des ordures solides.

- **Services sociaux**

- Education. L'éducation est un service public important qui affecte directement le potentiel économique présent et futur de l'individu. Le pourcentage des enfants d'âge scolaire qui fréquentent une école en est un bon indicateur.
- Santé. On doit s'intéresser fortement à la qualité de la santé à l'intérieur de la communauté car elle est directement liée à la productivité humaine. La norme est d'avoir un dispensaire pour 15.000 personnes.

TABLEAU III-1
PROFIL DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

A. VULNERABILITE DE LA COMMUNAUTE

1. Vulnérabilité physique	Oui	Non
<p>a. Existe-t-il des conditions quelconques sur le site qui créent un risque pour la santé ou la sécurité des habitants ou qui risquent d'endommager gravement les biens?</p> <p>b. La zone est-elle sujette à être inondée régulièrement?</p> <p>c. La communauté est-elle située sur une pente escarpée sujette aux glissements de terrain à la saison des pluies?</p> <p>d. La communauté est-elle située à côté d'un remblai ou d'une falaise instables?</p> <p>e. Le projet créera-t-il des problèmes d'environnement ou de pollution des ressources naturelles importantes pour la communauté au sens large?</p> <p>f. Existe-t-il d'autres conditions qui pourraient présenter un risque pour les habitants? Si oui, lesquelles?</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		
2. Vulnérabilité économique	Oui	Non
<p>a. Existe-t-il des conditions qui vont mener à des coûts élevés non rentables économiquement? Si oui, lesquelles?</p> <p>b. Les site aurait-il une valeur commerciale ou économique élevée s'il était utilisé autrement?</p> <p>c. Y a-t-il d'autres considérations économiques qui rendraient la restructuration indésirable? Si oui, lesquelles?</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		

3. Vulnérabilité politique	Oui	Non
<p>a. L'usage résidentiel de la zone est-il compatible avec le Plan directeur d'urbanisme de la ville?</p> <p>b. Le site est-il programmé en vue d'y édifier un équipement collectif dont on a besoin?</p> <p>c. Y a-t-il d'autres considérations politiques qui pourraient rendre la restructuration indésirable? Si oui, lesquelles?</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		

B. PROFIL DE LA COMMUNAUTE

1. Avantages humains	% ou #	Valeur	Note
<p>a. Education (nombre d'années de fréquentation scolaire par le chef du foyer)</p> <p>0 de 1 à 5 plus de 5</p> <p>b. Situation en rapport avec l'emploi (Chef du foyer)</p> <p>Au chômage Emploi temporaire ou saisonnier (vendeurs, journaliers, travailleurs migrants) Emploi régulier (fonctionnaires, artisans, professionnels, ouvriers de l'industrie)</p> <p>c. Conscience communautaire (nombre d'organisations actives de la communauté)</p> <p>0 1 à 3 4 ou plus</p>			
SOUS-TOTAL			

2. Avantages financiers	% ou #	Valeur	Note
<p>a. Jouissance du terrain</p> <p>Pas de sécurité de jouissance (squatters sur des terrains privés - pas de contrats écrits)</p> <p>Jouissance potentiellement sûre (squatters sur des terrains publics - ou sur des terrains privés avec contrat de vente)</p> <p>Jouissance sûre</p> <p>b. Conditions de logement</p> <p>Structure temporaire (matériaux de construction non permanents ou d'occasion)</p> <p>Structure traditionnelle</p> <p>Structure améliorée (maçonnerie complète ou partielle)</p> <p>c. Accès au crédit</p> <p>Nombre de mécanismes de crédit et d'épargne disponibles pour la communauté</p> <p>0 1 ou 2 au moins 3</p>			
SOUS-TOTAL			

3. Permanence	% ou #	Valeur	Note
<p>a. Temps passé dans la communauté (par foyer)</p> <p>Moins d'un an de 1 à 5 ans plus de 5 ans</p> <p>b. Composition du foyer</p> <p>Célibataire ou parent célibataire Couples</p> <p>c. Age de la communauté</p> <p>de 0 à 5 ans de 6 à 10 ans plus de 10 ans</p>			
SOUS-TOTAL TOTAL			

Le Tableau III-2 est un formulaire pour l'établissement d'un profil des besoins et la notation de chaque communauté.

La plus grande partie des données nécessaires pour les Profils peut être obtenue en utilisant des cartes, des photographies aériennes et des enquêtes sur le terrain. Les Plans directeurs urbains, les sociétés de services publics et les ministères sont aussi des sources d'information. On peut aussi faire des estimations en se fondant sur d'autres zones qui ont des caractéristiques physiques similaires pour lesquelles on dispose de données, ou en discutant avec les leaders de la communauté.

2. Questions de base pour le choix d'une politique

Comme il est probable qu'on ne disposera pas de fonds ni d'une main d'oeuvre suffisants pour mettre en oeuvre tous les projets proposés en même temps, les comités directeurs devront définir des priorités d'action. Parmi les décisions politiques à prendre, on trouve:

- La priorité absolue sera-t-elle donnée aux zones qui en ont le plus grand besoin ou à celles dont les possibilités de développement sont les meilleures? Car il est probable qu'il y a peu de corrélation entre les besoins les plus grands et les meilleures potentialités. C'est un dilemme politique pour lequel il n'y a pas de réponse précise.
- Est-il préférable de fournir des services "limités", qu'on pourra améliorer dans l'avenir, dans une zone de grande surface, ou de fournir un jeu complet d'améliorations de haute qualité dans une zone plus petite en une seule fois? L'argument en faveur de l'installation de services limités est qu'ils peuvent avoir des effets bénéfiques sur le plus grand nombre de gens, mais par cette approche on court le risque de ne pas concentrer assez les améliorations pour que leur effet soit durable. L'argument en faveur de la concentration des améliorations est qu'elle aura un impact significatif dans les zones choisies même si cela signifie l'ajournement des travaux dans d'autres quartiers.
- Quelles sont les réalités politiques à prendre en compte? Est-il nécessaire, par exemple, de choisir des quartiers qui représentent des subdivisions géographiques ou politiques à l'intérieur de la ville, ou des groupes d'intérêt spécial qui réclament l'attention à un moment donné? En même temps qu'on accepte ces facteurs dans le choix des projets, il est tout de même nécessaire de déterminer le contenu de chaque projet sur la base de considérations techniques.
- Quelle est la part du budget de développement à allouer aux programmes de restructuration en une année donnée?

TABLEAU III-2

PROFIL DES BESOINS

1. SERVICES D'INFRASTRUCTURE			
	Normes	Notation	Note
Fourniture d'eau	1 point d'eau pour 100 parcelles Parcelles à moins de 50m d'un point d'eau (y compris les branchements individuels)	1 point d'eau ou borne-fontaine pour 100 parcelles ou moins : 100. Enlever un point chaque fois qu'on ajoute 2 parcelles (exemple: 1 borne-fontaine pour 200 parcelles: 50) 1 point est attribué à chaque pourcentage des parcelles situées à moins de 50m	
Équipement sanitaire	Desserte de toutes les parcelles	1 point est attribué à chaque pourcentage des parcelles desservies	
Évacuation des eaux	Desserte de toutes les rues et de tous les chemins piétonniers	1 point est attribué à chaque pourcentage de la longueur de la voirie desservie	
Évacuation des ordures solides	Collecte et évacuation de toutes les ordures solides	1 point est attribué à chaque pourcentage de parcelles desservies.	
Accès aux Transports	Accès aux parcelles par des chemins piétonniers. Rues pour les véhicules ou les cas d'urgence à moins de 50m de chaque parcelle.	1 point est attribué à chaque pourcentage des parcelles situées à moins de 50m	
2. SERVICES SOCIAUX			
Éducation	Tous les enfants d'âge scolaire fréquentent l'école	1 point est attribué à chaque pourcentage des enfants qui fréquentent l'école	
Santé	Une clinique pour 15.000 habitants	1 point est attribué à chaque pourcentage d'habitants desservis	
NOTE DU PROFIL DES BESOINS			

- Quelle est la capacité réelle de mise en oeuvre d'une Délégation et des autres administrations, pour entreprendre des projets de restructuration en une année donnée?
- Quelles sont les implications des autres projets de développement, en dehors du projet de restructuration, qui peuvent influencer le procédé de sélection? Par exemple, si on est en train d'installer une nouvelle conduite principale de fourniture d'eau à côté du site d'un projet possible, il pourrait être plus efficace et moins cher de restructurer le quartier en même temps.

Quand ces questions de politiques, de budget, d'organisation et de planification auront reçu une réponse, les critères de sélection des projets seront en place. Le procédé de sélection peut se concentrer sur les communautés qui n'ont pas été éliminées sur une base purement technique.

3. Programmation

a. **La procédure de programmation.** La responsabilité de la programmation est partagée entre la Cellule P.M.B. et les Délégations Régionales.

- Les étapes de base de la programmation qui pourraient revenir à l'Unité centrale sont les suivantes:
 - On pourrait établir une méthodologie de la façon de préparer le profil des besoins et le profil des potentiels de développement.
 - On mettrait au point les normes minima essentielles et les normes maxima souhaitables pour les sites de restructuration.
 - On établirait les lignes directrices de la politique globale sous la forme de critères de sélection des projets.
 - On devrait établir un programme indicatif à long terme fondé sur:
 - . les estimations actuelles des ressources financières;
 - . la capacité de planification;
 - . la capacité d'exécution;
 - . les priorités définies par les Délégations régionales.
 - On devrait établir un budget national des actions de restructuration.

- Les Délégations Régionales pourraient être responsables de:
 - la révision de la méthodologie et des critères établis par la Cellule P.M.B;
 - l'application du Profil des Besoins et du Profil du Potentiel de Développement à tous les sites possibles de restructuration;
 - l'établissement d'un système global de priorités pour les projets situés sur le territoire de la Délégation.

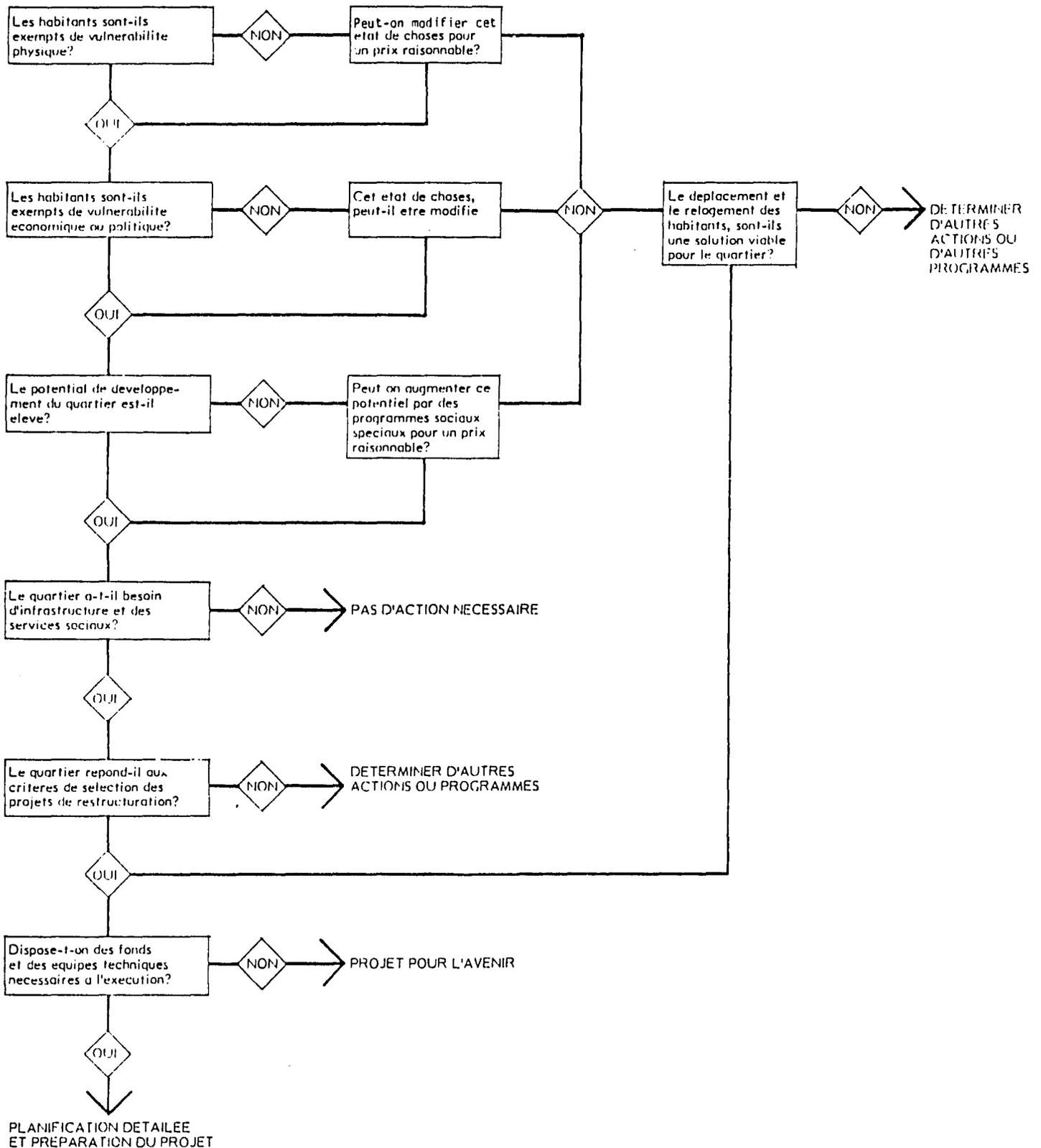
La Figure III-1 montre les différents étapes à suivre par les Délégations pour la programmation des actions de restructuration.

Comme on n'a pas encore fait de planification ni de budget détaillés, le programme est, pour le moment, seulement indicatif de l'échelle de l'effort qu'on devra effectuer. La programmation détaillée peut maintenant commencer pour les projets prioritaires.

- b. Procédures annuelles de révision.** En tant que corps politique primaire de la Délégation, le Comité Directeur pourrait prendre en charge les procédures de révision, prendre les décisions politiques et réviser le programme à long terme en fonction de l'expérience qu'il a acquise. Les comités directeurs des Délégations pourraient effectuer les tâches suivantes:

- contrôler l'expérience des programmes d'amélioration pendant l'exécution;
- réviser chaque année le programme à long terme pour toute la région et faire les modifications nécessaires en fonction de l'expérience acquise;
- déterminer les ressources financières disponibles, fournies par le M.H.A.T., pour l'année suivante, ainsi que les capacités de planification et les capacités administratives et techniques nécessaires pour l'exécution;
- déterminer les sites qui seront probablement améliorés l'année suivante et en commencer la planification détaillée et la préparation;
- passer des accords spécifiques avec chaque secteur de l'exécution et avec les administrations en ce qui concerne leur programme de travail sur les sites choisies pour l'année suivante;
- préparer les rapports à examiner et à approuver par la Cellule P.M.B. et le M.H.A.T.

FIGURE III-1
PROCEDURE DE SELECTION DES SITES



4. Contrôle et système d'évaluation

La programmation des actions doit permettre de tenir compte de l'expérience des projets antérieurs. Cette activité pourrait être une attribution de la Cellule P.M.B., car elle peut observer objectivement une plus grande variété de projets et d'innovations que ne peuvent le faire les Délégations. Le matériel fourni par les procédures de révision des Délégations peut aider l'Unité centrale à surveiller les actions en cours.

Le détail et l'objet des évaluations varieront en fonction de la taille et de la complexité des actions de restructuration, mais les étapes de base sont les suivantes:

- Etablir les buts et objectifs du projet. Ceci doit être fait au moment de l'établissement du programme des actions (voir Chapitre IV). Les buts doivent être aussi spécifiques que possible, comprendre les actions physiques, sociales et économiques aussi bien que le calendrier prévu pour leur achèvement.
- Mettre au point un calendrier des passages en revue des progrès pendant l'exécution, sur une base au moins trimestrielle, pour reconnaître les problèmes à leurs premiers stades et faire les ajustements nécessaires.
- Faire un examen officiel quand le projet est terminé. Cet examen pourra évaluer jusqu'à quel point les objectifs globaux ont été atteints et faire des recommandations pour l'amélioration des futurs programmes. Pour un certain nombre de projets sélectionnés, on pourrait entreprendre une évaluation plus en profondeur avec l'aide de conseils extérieurs tels que des groupes d'universitaires.

CHAPITRE IV

PLANIFICATION ET CONCEPTION

A. OBJECTIFS

Les objectifs des procédures de planification et conception doivent être de:

- améliorer les procédures de planification pour mettre au point un ensemble d'améliorations qui correspondra aux besoins physiques, sociaux et économiques des habitants;
- mettre au point des normes telles que le coût des améliorations soit abordable pour les habitants;
- améliorer la qualité de la documentation du projet pour réduire les problèmes et la nécessité de faire des changements pendant l'exécution.

Il y a des différences majeures dans la façon de planifier et de préparer les projets de restructuration à travers le pays:

- de grands projets financés par des organisations internationales sont fondés sur des études extensives, une information technique et une analyse financière, qui soutiennent des plans d'amélioration détaillées;
- une préparation moins extensive et quelquefois inadéquate a été faite pour des projets de restructuration plus petits.

Voici quelques problèmes que l'on a pu observer dans la planification des projets:

- manque de programme de développement global pour la restructuration;
- conception et mise en place d'un système sanitaire ou d'une amélioration de la voirie sans avoir une idée définie des actions qui suivront;
- attention insuffisante prêtée aux problèmes sociaux et économiques associés aux quartiers de squatters, et coordination insuffisante des actions avec les autres administrations;
- attention insuffisante prêtée aux détails et à l'état du site dans la conception de l'infrastructure.

B. PROCEDURES

Les problèmes des quartiers où le revenu est faible nécessitent le développement d'un programme d'améliorations sur une base étendue, capable de coordonner de nombreuses ressources financières et humaines qui se déploient dans le temps. Le programme P.M.B. a travaillé presque exclusivement à la restructuration de l'environnement physique, ce qui permet d'obtenir des améliorations très visibles et à relativement court terme, mais ne permet pas d'obtenir une base pour une restructuration sociale et économique à grande échelle. Les éléments principaux de la planification et de la conception des projets sont les suivants:

- conception d'un ensemble de mesures d'amélioration pour un quartier;
- analyse des moyens financiers;
- analyse du cheminement critique et calendrier de l'exécution;
- préparation de la documentation technique.

1. Ensemble des mesures d'amélioration pour un quartier

Pour formuler un programme complet d'améliorations, on doit prendre en considération quatre secteurs principaux dans le programme:

- l'infrastructure physique;
- les services sociaux;
- les programmes économiques;
- l'amélioration du logement.

L'ensemble des mesures d'amélioration pour un quartier doit comprendre une description de chaque programme, avec une estimation préliminaire des coûts, la source de financement et la liste des administrations responsables.

a. Les composantes physiques d'un ensemble de mesures d'amélioration d'un quartier sont les suivantes:

- **Fourniture d'eau.** Habituellement, la priorité des priorités revient à la fourniture d'eau potable en quantité suffisante. La solution technique choisie doit cependant refléter la considération des coûts des services fournis, de l'entretien, du danger de pollution et de la consommation. Les choix sont les suivants:

- Des branchements individuels sur une conduite principale d'adduction d'eau. A cause des coûts, la question est de décider si ceci doit être une norme immédiate pour la restructuration du bidonville ou si cela doit rester une amélioration future à mettre en oeuvre par la communauté.
 - Des fontaines publiques. Si on dispose d'une conduite principale d'eau que l'on peut prolonger dans le quartier à un prix raisonnable, un système de fontaines publiques est habituellement ce qu'il y a de plus sûr et de meilleur. S'il est bien conçu, il pourra facilement être étendu dans l'avenir.
 - Eaux souterraines. On peut ne pas avoir d'autre choix que l'eau de puits ou de source dans beaucoup de zones rurales. On doit prendre soin que les sources ne deviennent pas polluées.
- **Equipement sanitaire et évacuation des eaux.** L'élimination des déchets organiques d'origine humaine est l'un des problèmes les plus difficiles auxquels les villes ont à faire face dans n'importe quelle partie du monde, et il est particulièrement difficile à résoudre dans les quartiers de squatters à cause des densités de population élevées et des conditions physiques difficiles. Pour le moment, les options de base sont:
 - Un système combiné de canalisations d'égouts/évacuation des eaux, raccordé au système de la ville. Bien que ce soit une option coûteuse, c'est une bonne solution à long terme bientôt disponible dans la plupart des villes du Maroc. A cause de la haute densité de population de la plupart des quartiers marginaux, les solutions individuelles sur chaque parcelle, telles que les fosses septiques, ne sont pas techniquement envisageables.
 - Des unités sanitaires communautaires. On utilise dans certains projets des toilettes et des douches publiques. C'est habituellement une solution provisoire jusqu'à ce que les foyers puissent installer des équipements sanitaires privés.
- **Rues pour les véhicules.** Les normes et procédures de construction des routes sont bien établies au Maroc. Le problème est de choisir le réseau et les normes minima nécessaires pour remplir les besoins de chaque quartier. On peut avoir besoin de deux types de rues dans les projets de restructuration:
 - des routes d'accès pour relier le quartier au réseau général des transports;

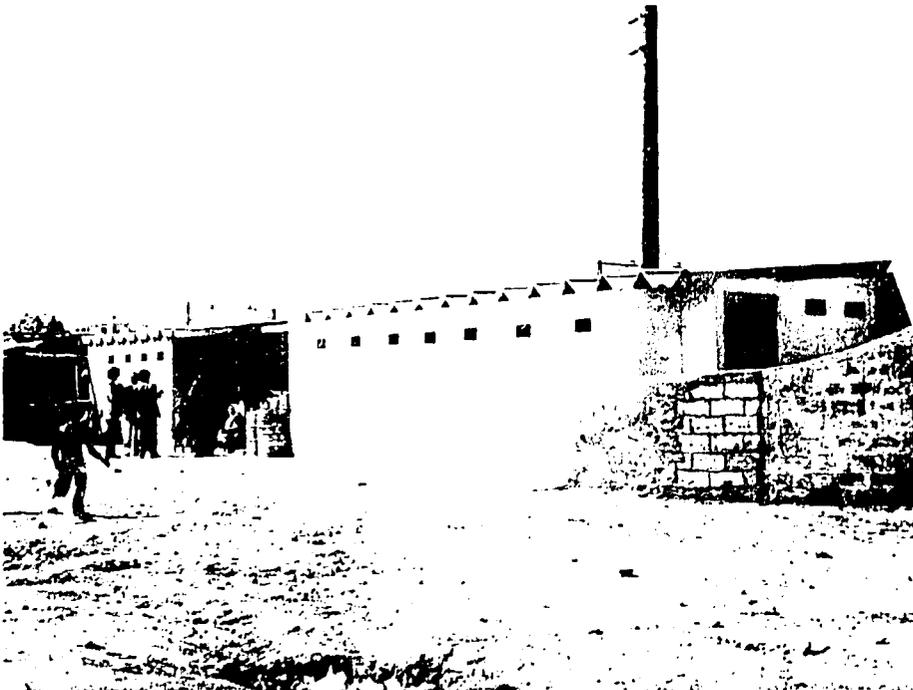
- des routes de service qui permettent l'accès des zones d'habitation aux véhicules pour les livraisons, la collecte des ordures, la protection contre l'incendie, la police, les services médicaux d'urgence, etc.
 - **Les chemins piétonniers** peuvent drainer la plus grande partie de la circulation dans les projets de restructuration. Ils doivent être asphaltés et comporter une évacuation de l'eau afin de pouvoir être utilisés par tous les temps. L'asphaltage des chemins piétonniers donne aussi une chance aux habitants de construire quelque chose eux-mêmes.
 - **Evacuation des ordures solides.** On doit faire tous les efforts possibles pour s'assurer que la zone restructurée est bien intégrée dans le système général de collecte des ordures de la ville et que le service y est entretenu à un haut niveau (voir Chapitre X).
 - **Electricité.** On lui donne souvent une faible priorité parmi les actions du projet parce qu'elle n'est pas vitale en ce qui concerne la santé. Elle peut, cependant, avoir des impacts positifs comme l'éclairage des rues et l'amélioration des conditions de vie. On doit prendre en considération le niveau de revenu des habitants du projet pour en décider.
- b. Composantes sociales du programme.** L'introduction et le développement avec succès des services sociaux prendra longtemps (on peut penser en années par opposition aux mois nécessaires à la construction des équipements physiques). Par conséquent, on doit établir des liens solides avec les organisations et administrations qui fournissent les services sociaux pour s'assurer de leur soutien et de leur implication dans les actions du projet.
- **Services d'éducation.** Un but de principe pour tous les projets pourrait être de fournir une éducation primaire à tous les enfants de la communauté. On a besoin d'équipement en matière de:
 - Education pré-scolaire - M'sids. Ces écoles comportent une salle de classe, une cour de récréation et un équipement de soutien; elles reçoivent deux classes par jour. La norme gouvernementale est d'une M'sid pour 220 familles.
 - Enseignement primaire. On doit prévoir assez de place pour des salles de classe sur le site ou juste à côté, pour scolariser au moins le même pourcentage d'enfants dans le site que dans l'ensemble de la ville. La norme habituelle est de 40 élèves par classe avec la possibilité de double session.



Une des 7 fontaines publiques qui desservent les habitants de Lalla Mimouna à Settat. Bien qu'un système de fontaines soit économique à installer, les coûts du fonctionnement peuvent être élevés pour la municipalité à cause du gaspillage et de l'impossibilité du recouvrement des frais sur les usagers.



Mise en place des canalisations d'un système combiné égout/évacuation des eaux de pluie à Meknès. Le système de distribution d'eau avec branchements individuels sera installé dans la même tranchée.



A Casablanca, des toilettes et des douches publiques ont été mises en place en même temps que des fontaines et des lavoirs pour les habitants du quartier de Derb Bachkou. L'équipement est raccordé au système d'égouts de la ville.

- **Services de santé.** Les principaux équipements de santé seront les dispensaires du quartier où seront donnés des soins aux patients non hospitalisés, des conseils d'hygiène, de nutrition et de planning familial. Les normes gouvernementales recommandent un dispensaire pour 15.000 personnes.
- **Autres services publics et privés.** Il y a plusieurs autres équipements publics ou privés souhaitables pour la communauté, parmi lesquels:
 - des centres pour les jeunes
 - des centres féminins
 - des terrains de sport
 - des équipements de récréation
 - des mosquées
 - des bains publics
 - des boulangeries
 - des magasins ou des marchés.

Bien que le gouvernement puisse ne pas être impliqué dans la fourniture de ces services, on doit prévoir du terrain disponible chaque fois que ce sera possible.

- c. **Composantes économiques du programme.** Les composantes économiques d'un programme d'amélioration ont pour but de mener directement à une augmentation de la capacité de production de la communauté et de son revenu, avec pour résultat une demande réelle en augmentation pour des services de meilleure qualité et en plus grande quantité. Un programme de développement économique réussi doit finalement permettre aux habitants des quartiers de s'intégrer au reste de la population urbaine. Ainsi, les composantes du programme économique créent un lien qui, en même temps que les services publics et l'infrastructure, initie un cycle de développement. Ce cycle est représenté graphiquement à la Figure IV-1. On peut diviser les composantes économiques en deux groupes:

- **Les composantes externes** comprennent les politiques générales publiques et institutionnelles, et les actions qui s'appliquent à une région plus grande et ne sont pas contrôlées par l'équipe du projet.
 - Les politiques d'investissement public sur un projet doivent être examinées par la base du projet pour s'assurer qu'elles ne vont pas endommager sans nécessité la structure économique des quartiers, mais plutôt l'améliorer.

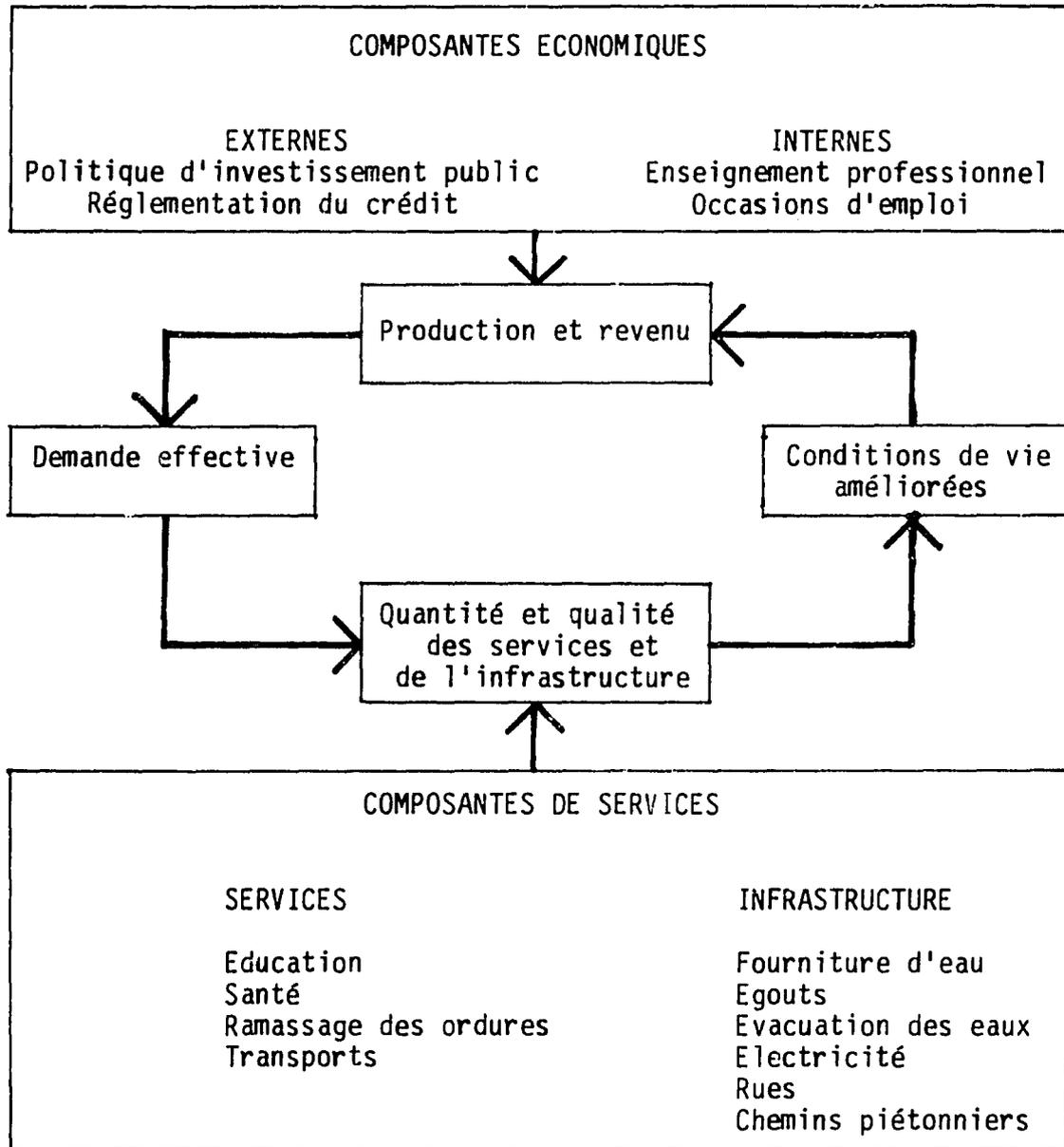


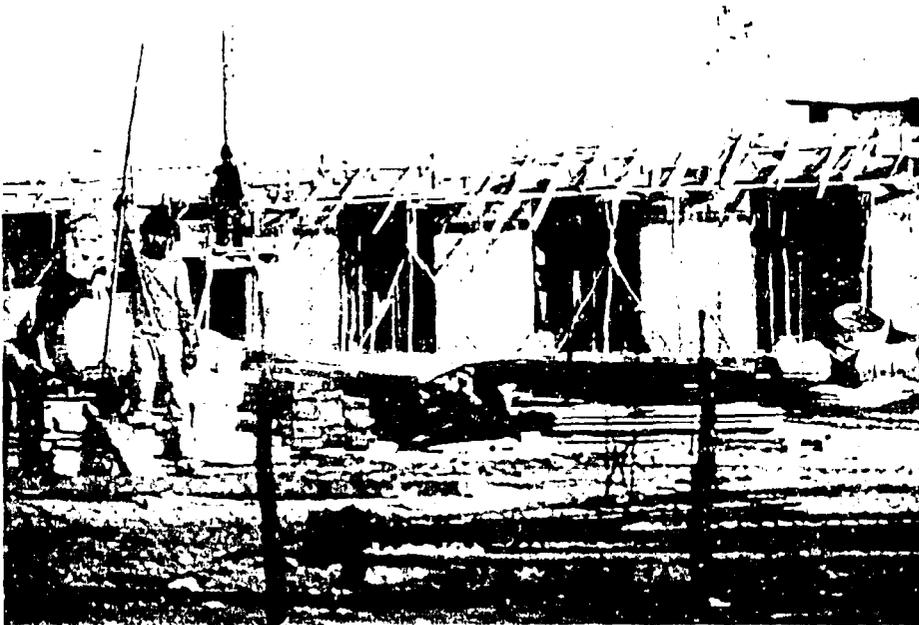
Des rues pour les véhicules permettent l'accès aux habitants ainsi que la distribution des services et des matériaux.



Les chemins piétonniers peuvent être la voie principale de circulation dans un projet de restructuration s'ils sont asphaltés et comportent une évacuation des eaux.

FIGURE IV-1
CYCLE DE DEVELOPPEMENT





Parmi les améliorations des conditions de vie inscrites dans le projet de restructuration de Rabat, on a prévu des emplacements pour le commerce.



Une succursale de la Banque Populaire desservira les habitants du projet de Doum et améliorera leur accès au crédit officiel.

Un exemple de la façon par laquelle la politique publique peut affecter malheureusement la structure économique d'un quartier est l'ancienne attitude qui consistait à maintenir une situation "provisoire" en ne reconnaissant pas la jouissance de la terre et en interdisant la construction en matériaux permanents. Ces restrictions ont empêché les habitants de faire des investissements personnels pour améliorer leur situation.

- Les établissements de crédit et la politique du crédit ont systématiquement exclu les squatters à faible revenu parce qu'ils ne sont habituellement pas réellement propriétaires des terrains et qu'ils n'ont pas de dépôts dans ces établissements. De plus, les institutions bancaires normales ne cherchent pas à fournir des services par l'intermédiaire de petites succursales ou par des services simplifiés et personnalisés.
- **Les composantes internes** comprennent les actions que l'on peut faire mettre en marche et contrôler par l'équipe du projet en tant que partie de l'ensemble des mesures d'amélioration.

- Centres d'apprentissage tels que:

- . un centre éducatif pour jeunes femmes où elles pourront acquérir des qualifications manuelles de base comme la couture et la broderie;
- . un centre d'apprentissage professionnel avec des cours de mécanique générale, de réparation électronique, de maçonnerie, tissage, etc.

On peut fournir des occasions d'emploi dans les zones de restructuration par la création et le marketing de zones industrielles pour de petites industries dans le cadre de projets généraux.

- d. **Les programmes d'amélioration du logement** sont un élément vital du succès des projets. Il y a deux types d'actions d'amélioration du logement:
- l'assistance technique qui comprend la fourniture de plans de maisons et l'aide pour l'obtention des permis et la construction;
 - l'assistance financière qui peut procurer de petits prêts destinés à financer la main d'oeuvre et les matériaux pour la construction ou l'amélioration du logement. Ces programmes seront discutés en détail au Chapitre VIII.

2. Analyse de l'accessibilité

En se fondant sur les estimations des coûts des différents éléments de l'ensemble des mesures d'amélioration, il sera possible de déterminer si la population visée en a les moyens.

- a. **Les normes.** Il peut être nécessaire d'ajuster les normes ou l'objet des améliorations pour aligner l'ensemble des mesures d'amélioration avec les capacités financières des habitants. Les normes ne doivent pas être trop basses pour ne pas grever le coût de l'entretien dans l'avenir, ni trop élevées pour ne pas correspondre aux besoins et désirs réels de la population.
- b. **Modèle d'analyse de l'accessibilité.** Il existe maintenant différentes approches de l'analyse des moyens financiers d'un projet; parmi celles-ci, le modèle PADCO/Bertaud est probablement le plus avancé. Ce modèle mathématique simple a été utilisé depuis un certain temps et est fondé sur les résultats de l'expérience de la planification dans un certain nombre de pays en développement. Le modèle est utile pour:
 - déterminer si la population visée a les moyens nécessaires au projet;
 - obtenir une compréhension immédiate et en profondeur des implications d'une vaste gamme de possibilités du projet, fondée sur différentes valeurs et combinaisons de paramètres du projet;
 - procurer une analyse rapide des relations entre les conditions financières, les normes de conception, les coûts et l'usage des terrains.

Bien que le modèle ait été mis au point à l'origine pour aider à la préparation de parcelles assainies, il est maintenant aussi bien adapté aux projets de restructuration. La Figure IV-2 montre comment une application de cette approche peut être appliquée manuellement aux projets de restructuration.

3. Analyse du cheminement critique et calendrier de l'exécution

Une analyse détaillée de l'exécution d'un projet permettra d'identifier les éléments critiques qui doivent être entièrement accomplis pour pouvoir passer à d'autres phases. Les étapes fondamentales de la procédure sont:

- identifier les étapes les plus critiques de la réalisation du projet et faire une estimation du temps nécessaire pour accomplir chaque action;
- déterminer la période la plus longue qui sera nécessaire pour accomplir ces étapes, qu'on appelle le cheminement critique;

- prévoir toutes les actions non critiques pour qu'elles s'adaptent dans cette période.

4. Préparation des documents techniques

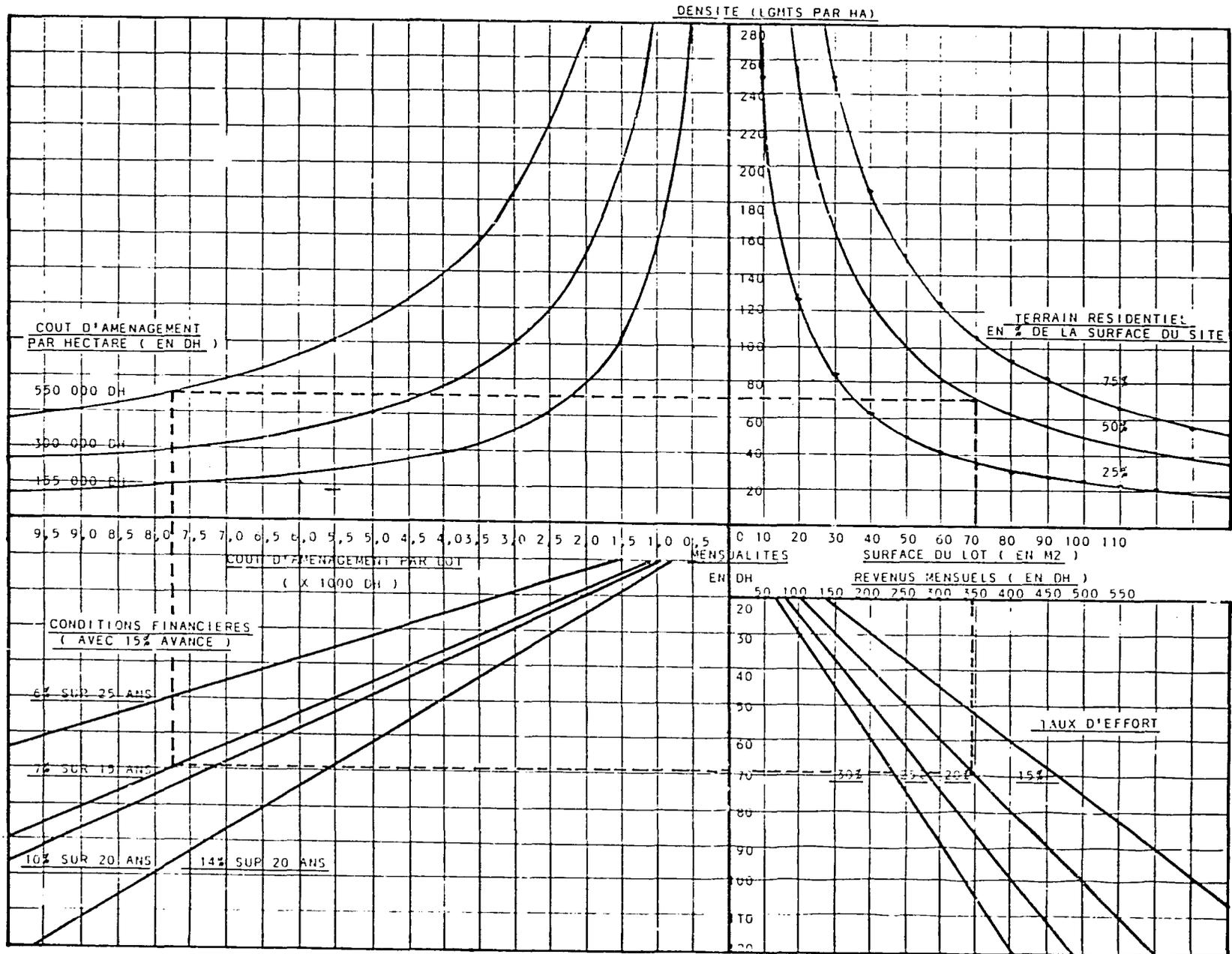
Les travaux peuvent habituellement commencer immédiatement par la phase préliminaire dans le but d'atteindre aussi vite que possible la phase des appels d'offres et celle de la construction. La conception des autres éléments peut alors être achevée en temps approprié à l'intérieur du calendrier. La conception et la mise en route des programmes économiques et sociaux doit aussi être coordonnée avec les améliorations physiques. Le Tableau IV-1 montre les documents de base nécessaires à la préparation des documents techniques et indique le niveau de précision requis pour chaque type de document. Des dessins techniques précis peuvent:

- réduire au minimum les décisions sur le terrain et les modifications;
 - réduire les augmentations des coûts;
 - réduire les retards de construction.
- a. Les secteurs pour lesquels il est important d'avoir une information précise sont les suivants:
- **Les plans de base** car ils seront utilisés pour toutes les autres études plus détaillées qui suivront. On doit prendre soin de consulter toutes les sources possibles de renseignements, de vérifier sur le terrain et d'examiner les renseignements douteux.
 - **Les données topographiques** car elles sont particulièrement importantes pour les sites escarpés pour lesquels de mauvais renseignements peuvent avoir pour résultat qu'on ait à recommencer la conception des systèmes.
 - On a besoin de **renseignements sur l'état et la constitution des sols**, car des terrains rocheux caillouteux ou sableux nécessiteront un équipement et des techniques spéciaux et peut-être plus de temps pour effectuer les travaux.
 - **Les renseignements cadastraux** sont nécessaires pour la délivrance des titres fonciers, la restructuration des parcelles et la mise en place des services.

Voici une brève discussion de deux sources importantes d'information:

FIGURE IV-2

ANALYSE DES MOYENS FINANCIERS POUR LES PROJETS DE RESTRUCTURATION





DETERMINATION DE L'ETAT DES LIEUX

Un plan de base précis du site à restructurer est important pour toutes les études et décisions de la conception du projet. Le plan doit indiquer les caractéristiques physiques y compris la topographie, les bâtiments, les voies de circulation et les espaces vides.



Il est important de déterminer l'état et la composition des sols car la mise en place des services est plus compliquée dans les sites rocheux ou caillouteux.

TABLEAU IV-1.

DESCRIPTION DES DOCUMENTS TECHNIQUES UTILISES
POUR LES PROJETS DE RESTRUCTURATION

DOCUMENT	DESCRIPTION ET UTILISATION	NIVEAU DE PRECISION NECESSAIRE	DOCUMENTS DE REFERENCE NECESSAIRES	REMARQUES
Plan de l'utilisation proposée des terrains	- Pour l'établissement du zoning et les possibilités de subventions croisées	- Haute précision non nécessaire; peut être fondé sur une étude sur le terrain, l'interprétation de photos aériennes	- Plan de l'utilisation actuelle des terrains - Carte générale de la région - Plan d'aménagement	- L'utilisation proposée des terrains doit correspondre au Plan d'aménagement
Plan du projet terminé	- Utilisé comme plan de base pour tous les travaux d'amélioration physique - Doit montrer clairement toutes les unités d'habitation à démolir, la voirie à reconstruire, y compris les alignements exacts, toutes les extensions, modifications et mise en place d'équipement de viabilisation - Doit montrer tous les équipements publics à mettre en place et leur situation en vue de la préparation des terrains.	- Une haute précision est nécessaire car ceci servira de base aux études d'ingénierie	- Carte générale de la région - Plan de l'infrastructure et des équipements existants - Etudes topographiques	- La précision des renseignements donnés par ce plan influencera la précision de tous les plans et de toutes les études suivants
Plan des parcelles restructurées	- Montrera les limites des parcelles en relation avec les logements existants - Peut comprendre une description de la politique de jouissance du terrain, des ventes, etc.	- Une haute précision est nécessaire car ce plan sera la base de la documentation pour la jouissance du terrain	- Photographies aériennes - Etudes cadastrales	- Un dossier et un plan séparés seront nécessaires pour chaque parcelle à enregistrer
Plans de détails	- Là où c'est approprié, si des rues, des chemins piétonniers, des équipements publics, etc. nécessitent un traitement spécial	- Une très haute précision est nécessaire parce que ces plans serviront de base aux études d'ingénierie	- Plan du projet terminé - Etudes sur le terrain	- Doivent être faits à une échelle appropriée pour fournir clairement des renseignements
Dessins d'ingénierie +Cahier des Prescriptions Spéciales Estimations des coûts	- Pour tous les travaux et le cahier des charges - Pour les études de praticabilité - Pour tous les travaux sous contrat prévus	- Les dessins et le cahier des charges doivent être assez précis pour éviter des révisions de prix importantes et des dépassements - Précision moyenne pour les études de praticabilité. Haute précision pour les estimations finales.	- Plan du projet terminé - Plan des parcelles restructurées - Dessins d'ingénierie	- Doivent être tracés à une échelle appropriée - Habituellement réalisés par des experts privés - Y compris les quantités de matériaux, par article



La topographie du site doit être prise en considération dans la conception du projet pour éviter des conséquences indésirables.



Un site escarpé (pentes de plus de 15%) peut présenter des problèmes spéciaux comme l'érosion, des problèmes d'accès et d'équipement.



DETERMINATION DE L'ETAT DES LIEUX

Bien que plus faciles à viabiliser, les sites plats peuvent présenter des problèmes d'écoulement des eaux et d'inondation.

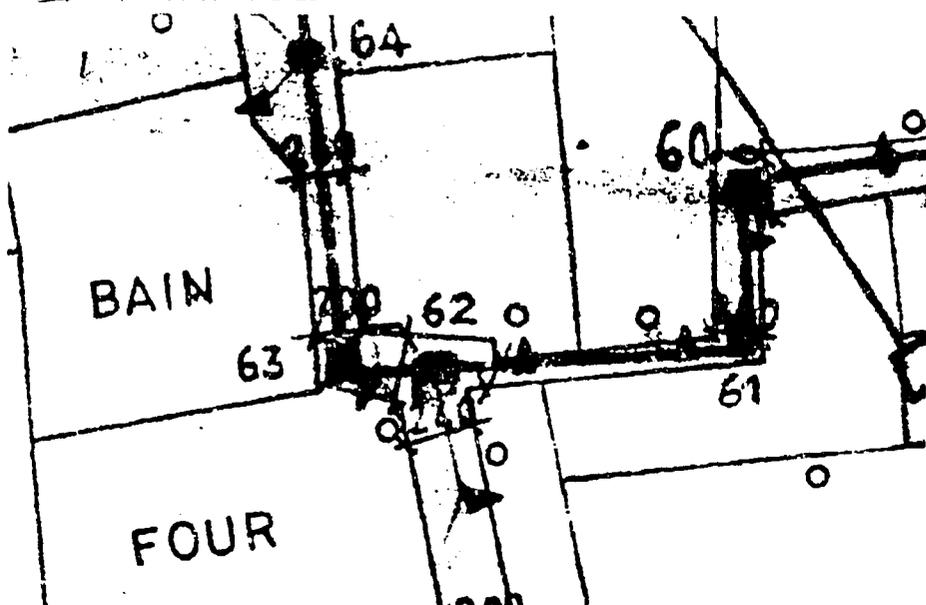
DESSIN DES ROUTES ET DES CHEMINS PIETONNIERS



Le nombre de rues pour les véhicules doit être minimum car elles provoquent une rupture dans la communauté et nécessitent le relogement de certains habitants. Il est important de dessiner les rues de façon qu'elles soient au ras des maisons d'un côté seulement.



Les chemins piétonniers sont plus faciles à intégrer dans la trame du quartier car ils ne sont pas aussi larges que les rues et n'ont pas besoin d'être droits.



Le dessinateur doit faire attention de ne pas laisser de chemins piétonniers trop étroits ou tordus qui créeront des problèmes d'accès et d'installation des équipements.

5. Photographies aériennes

a. **L'utilisation et l'interprétation de photographies aériennes** est le moyen le plus rapide, le plus facile et le plus direct d'établir une base de données suffisamment précise pour les projets de restructuration et pour relier toutes les données physiques utiles au plan. En interprétant les photographies aériennes, on peut identifier et quantifier des renseignements essentiels tels que:

- l'accès au site et aux quartiers voisins;
- la topographie;
- l'utilisation du terrain à l'intérieur du bidonville;
- le nombre et la taille des maisons;
- les principaux matériaux de construction;
- la présence de certains services municipaux.

Des photographies récentes de bidonvilles à restructurer donneront une très bonne idée de la densité et aideront à déterminer l'approche la plus appropriée à la restructuration des parcelles. Pour les bidonvilles qui ne seront pas restructurés immédiatement, il est possible de faire une estimation de la densité réelle et de la densité de saturation, ce qui sera utile à la planification des équipements publics dans l'avenir.

b. **Moyens d'améliorer l'interprétation des photographies aériennes.** La valeur et les résultats de l'interprétation des photos aériennes peuvent être améliorées de différentes façons:

- **Utilisation de stéréoscopes.** Comme les photos aériennes faites par des professionnels sont prises pour être regardées en stéréoscopie, même l'utilisation d'un simple stéréoscope de poche permettra de comprendre rapidement et clairement la topographie d'un site difficile. Cet outil est important pour l'amélioration des décisions de planification des routes et des égouts.
- **Photographies prises d'avion.** Un autre moyen d'augmenter l'utilité de vieilles photographies dont on dispose quand on ne peut pas en obtenir de nouvelles, est d'utiliser un appareil photographique à main pour prendre obliquement des photos depuis un petit avion ou un hélicoptère. Ceci peut constituer un moyen relativement bon marché d'enregistrer la situation actuelle et de vérifier les plans et les cartes.
- **Orthophotoplans.** Quand on les compare avec les plans topographiques habituels, les orthophotoplans représentent aussi un document de base photographique relativement rapide et bon marché pour la planification d'un projet de restructuration.

Ces plans sont faits avec des photographies qui sont "aplaties" mécaniquement et montrent généralement des courbes de niveau et la situation précise des éléments majeurs.

- Des **agrandissements** de photos aériennes sont souvent utiles au début de la planification d'un projet. Bien que l'échelle de la photo aérienne ne soit pas constante, on peut calculer une échelle moyenne et s'en servir.

En fin de compte, l'efficacité de l'approche par la photographie aérienne dépendra de la qualification et de la conscience professionnelle des interprètes. Comme la "connaissance locale" et les possibilités de vérification des résultats sur le terrain sont très bonnes, on devrait pouvoir obtenir d'excellents résultats.

6. Etudes socio-économiques

- a. **Echelle de l'étude.** Les études socio-économiques sont souvent trop ambitieuses et essaient de collecter des données dont on n'aura pas besoin pour planifier et exécuter la restructuration. Un questionnaire complexe sera long à faire remplir, le résultat en sera souvent moins précis, et il réclamera encore plus longtemps pour être dépouillé et traité. Dans certains cas on a collecté des données qu'on n'a jamais utilisées.

La taille de l'échantillon peut aussi affecter le temps nécessaire à la collecte des données et à leur dépouillement. Un échantillon au hasard de 10% du total des parcelles donnera généralement des données adéquates pour la planification des projets de restructuration.

- b. **Les types de renseignements** qui peuvent être utiles aux planificateurs du projet et qui peuvent être compris dans une étude sont les suivants:
 - Profil socio-économique des habitants, avec des données sur:
 - la taille et le type des familles;
 - les sources de revenu primaires et secondaires;
 - l'emploi.
 - Les besoins et priorités tels qu'ils sont perçus par les habitants;
 - Les intentions des habitants en ce qui concerne leur avenir, comme leur désir de rester dans le quartier et le genre d'améliorations qu'ils veulent faire à leurs maisons.

Ces renseignements seront utiles pour les planificateurs du projet dans le choix et la programmation des actions, et pour déterminer ce qui est faisable parmi les différentes propositions.

CHAPITRE V

PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE

A. OBJECTIFS

L'engagement de la communauté peut contribuer au succès de la réalisation d'un projet de restructuration. Les objectifs principaux de l'engagement de la communauté sont les suivants:

- impliquer les habitants dans la procédure de planification pour s'assurer que le projet corresponde à leurs besoins, leurs priorités et leurs aspirations;
- fournir une formation et une assistance pour aider les habitants à tirer le bénéfice maximum des actions du projet;
- provoquer de la fierté à l'intérieur de la communauté, ce qui aura pour résultat qu'on prendra soin des améliorations, qu'on les entretiendra;
- fournir du matériel aux techniciens et aux autorités pour la conception et l'évaluation.

Les projets les plus dynamiques et qui ont le plus de succès sont ceux qui sont fortement soutenus par les habitants de la communauté. Il ne semble pas, cependant, qu'on ait fait des efforts officiels d'organisation de la communauté dans la plupart des cas. Il s'agit plutôt d'architectes ou d'urbanistes représentant les Délégations qui ont gagné à titre individuel la confiance et le soutien d'habitants qui d'abord trouvaient suspectes les intentions du gouvernement.

L'engagement de la communauté et de bonnes relations entre les autorités et les habitants sont nécessaires du début à la fin de la réalisation d'un projet, et même pendant son suivi. Les gens accepteront de prendre les engagements requis pour reconstruire leurs maisons et améliorer leur quartier seulement s'ils ont confiance dans la viabilité à long terme du projet. Voici quelques-uns des avantages d'une participation active de la communauté:

- les priorités, les besoins et les désirs de la communauté peuvent être communiqués et incorporés dans la conception des projets;
- on peut obtenir des résultats meilleurs et plus précis des études socio-économiques;
- les résidents peuvent accepter plus volontiers les inconvénients et être utiles pendant l'exécution s'ils ont aidé à déterminer les actions;

- les habitants peuvent s'organiser et exécuter des améliorations en s'aidant mutuellement les uns les autres;
- pendant les études cadastrales, les habitants peuvent aider à résoudre les différends concernant les limites des parcelles et mettre au point des solutions entre eux;
- les habitants peuvent se prêter une assistance mutuelle pour faciliter la reconstruction de leurs maisons;
- un meilleur entretien et une meilleure attention aux améliorations du projet peuvent en résulter.

B. PROCEDURES

Il n'y a pas de procédure établie qui marche dans tous les cas, mais on trouvera ci-dessous quelques étapes ou actions de base que l'on peut envisager pour obtenir la participation de la communauté.

1. Déterminer les actions antérieures d'organisation de la communauté

Si d'autres administrations sont déjà actives dans le quartier, il peut être possible de travailler avec elles ou de construire sur ce qu'elles ont déjà fait. S'il n'y a pas d'engagement, les planificateurs du projet peuvent désirer:

- contacter le Ministère des affaires sociales pour s'assurer de l'aide qu'ils pourraient obtenir;
- déterminer qui sont les chefs reconnus de la communauté;
- déterminer s'il existe des organisations non officielles et lesquelles.

2. Prendre l'initiative de contacter la communauté pour mettre en marche la procédure de planification

Le premier engagement est très important car il peut donner le ton de la suite des relations. On peut envisager ce premier contact de plusieurs façons:

- Faire organiser par les autorités locales une rencontre avec les chefs de la communauté pour présenter le Délégué et son équipe et expliquer les actions possibles de restructuration et la nécessité d'une participation de la communauté.
- On a utilisé une approche moins officielle à Larache, où l'équipe d'étude a passé une semaine dans le quartier **avant** de commencer le recensement officiel des habitants.



Les bénéfices de la coopération entre les habitants, pour faciliter la construction des maisons, sont illustrés à Larache où une famille a emménagé avec ses proches voisins pendant la construction du gros-oeuvre de leur maison. Ils ouvriront à leur tour leur maison aux voisins quand ceux-ci seront prêts à construire.



Les chemins piétonniers de Derb Bachkou ont été asphaltés grâce aux efforts coopératifs des habitants du quartier.

Ils ont pu ainsi répondre aux questions, expliquer le projet, donner des conseils, écouter les suggestions, et faire en sorte d'être connus des habitants. Quand l'équipe a effectué l'étude, elle a bénéficié d'une excellente coopération de la part des familles et a pu mener à bien son travail sans problèmes.

3. Etablir des comités de quartier pour travailler avec l'équipe du projet

Les comités du projet doivent être choisis par les habitants ou désignés par les chefs des organisations existantes. Pour un petit projet, un seul comité sera probablement suffisant, mais pour des projets plus grands il serait utile d'avoir plusieurs comités qui apportent leur soutien et leurs lumières aux différentes composantes du projet, par exemple:

- planification et conception de l'ensemble des améliorations;
- exécution de la composante d'infrastructure;
- exécution des composantes sociale et économique;
- jouissance du terrain et problèmes;
- amélioration du logement;
- entretien des améliorations du projet.

Comme on l'a décrit dans la première partie, l'Amicale du quartier Montfleuri à Fès est un exemple réussi d'organisation communautaire active avec plusieurs comités. Plusieurs actions positives fondées sur la communauté ont eu lieu, et de telles actions pourraient être utiles dans d'autres délégations.

4. Maintenir un contact étroit avec le comité du projet

On peut le faire en construisant un bureau du projet sur le site ou en prévoyant des visites régulières du site.

5. Renforcer les organisations de la communauté

Des organisations fortes peuvent aider à l'entretien des améliorations physiques et du développement ultérieur des actions sociale et économique. Si les habitants ont été impliqués dans le choix des composantes de la restructuration, et dans la réalisation, ils seront plus inclinés à entretenir et à protéger ces améliorations.

SECTION C: EXECUTION DES PROJETS

CHAPITRE VI: APPEL D'OFFRES ET TRAVAUX

CHAPITRE VII: JOUISSANCE DU TERRAIN

CHAPITRE VIII: PROGRAMMES D'AMELIORATION DU LOGEMENT

CHAPITRE VI

APPELS D'OFFRES ET TRAVAUX

A. OBJECTIFS

Les objectifs de l'amélioration des procédures d'appel d'offres et des travaux sont les suivants:

- réduire au minimum les délais administratifs nécessaires aux procédures de soumission pour faire entrer rapidement le projet dans la phase des travaux,
- s'assurer que les conditions de l'adjudication sont remplies et que les travaux sont exécutés avec compétence,
- s'assurer que chaque phase des travaux est achevée efficacement et selon le calendrier prévu et que les différents éléments du projet sont coordonnés pour obtenir un bénéfice maximum,
- s'assurer que les habitants souffrent du minimum d'interruptions et d'inconvénients pendant l'exécution des travaux,
- encourager l'embauche d'habitants du projet quand c'est possible, ce qui procure des emplois et des possibilités de formation.

Un examen des projets de restructuration et des discussions avec les équipes techniques des Délégations, indiquent que les procédures d'appels d'offres et l'administration des travaux sont bien au point et fonctionnent raisonnablement bien dans la plupart des cas. Il existe quelques exemples de retards dans l'accréditation de certains entrepreneurs et dans les procédures de paiement mais des réformes administratives récentes ont corrigé une partie des problèmes. C'est pourquoi on résumera brièvement les grandes lignes de l'administration des contrats et on fera un examen des conditions particulières aux projets de restructuration qui nécessitent une attention spéciale.

B. PROCEDURES

1. Administration des travaux

On peut faire beaucoup de choses pour rendre la construction plus rapide.

- a. **Planification et coordination.** Les éléments les plus importants sont une planification soigneuse et une bonne coordination des actions. Il est vital que la séquence des travaux de chaque projet soit découpée pour reconnaître les goulots d'étranglement possibles et les retards, permettant ainsi une planification détaillée et une préparation telles que ces tâches critiques soient achevées en temps voulu.

- b. **Bureau sur le site.** Il peut être souhaitable d'avoir un bureau sur ou à côté du site du projet pour permettre un contact étroit entre l'équipe du projet et les actions de construction.

En plus de l'administration des travaux, beaucoup d'actions peuvent avoir lieu à partir du bureau de chantier telles que:

- la délivrance de renseignements et de conseils aux habitants,
- la conduite des études socio-économiques et cadastrale,
- la collecte des frais et/ou des dépôts.

- c. **Visites du site.** Il est important de prévoir des visites à intervalles réguliers du site par l'équipe technique de la Délégation parce qu'il y a souvent des décisions et des ajustements à faire sur le terrain. Le but est d'identifier et de résoudre les problèmes avant qu'ils ne se transforment en crises majeures. La fréquence des visites sera déterminée par la taille et la complexité du projet mais les visites doivent avoir lieu régulièrement.

- d. **Réunions d'examen des progrès d'avancement.** Des communications fréquentes et ouvertes peuvent faciliter la solution des problèmes. Des réunions hebdomadaires ou bi-mensuelles doivent être tenues avec des représentants des parties intéressées pour:

- examiner les progrès,
- résoudre les problèmes,
- planifier les actions futures.

2. Considérations spécifiques aux projets de restructuration

La restructuration d'un quartier peut présenter des problèmes spécifiques ou particuliers et des situations qu'on doit prendre en considération. Par exemple:

- a. **Utilisation de la Promotion Nationale.** Comme on l'a vu dans la première partie, la Promotion nationale a très bien travaillé dans certains cas, mais a rencontré des difficultés dans d'autres situations. Les opérations les plus réussies ont été l'installation de systèmes limités d'égouts/écoulement des eaux quand les sols étaient normaux car cela ne nécessitait pas d'équipement motorisé, ni de techniques sophistiquées. Cependant, demander à la Promotion nationale de construire des routes n'a généralement pas été satisfaisant parce qu'elle ne peut utiliser d'équipement mécanique lourd tel que des niveleuses, des bulldozers et des camions, nécessaires au terrassement.

BUREAUX SUR LE TERRAIN



Un bureau sur le terrain peut servir de symbole de l'intérêt porté par le gouvernement à la restructuration du quartier aussi bien que de centre de nombreuses activités. A Meknès, ce bureau est en position centrale, à la limite de la zone à restructurer. Le bâtiment abrite l'équipe technique de terrain, les équipes d'études, des travailleurs sociaux et c'est aussi un endroit où les habitants peuvent venir demander de l'aide. Il y a des guichets pour faciliter les paiements.



A Settat on a utilisé une tente comme bureau sur le site d'un projet de relogement. Il servait non seulement de bureau de chantier mais on y trouvait aussi des représentants de plusieurs administrations, comme le Ministère de la Santé publique ou la Gendarmerie, qui pouvaient répondre aux questions des habitants et travailler avec eux.



Le bureau de chantier du projet d'Akiond/Kondia à Marrakech comportait des bureaux, un magasin d'outillage, un atelier couvert et une cour-magasin de matériaux de construction.

b. Calendrier et coordination des actions

- **Réduction au minimum des inconvénients pour les habitants.** Comme il est nécessaire de programmer les travaux en tenant compte de la vie et des activités de la communauté, on doit faire en sorte que tous les matériaux et tout l'équipement nécessaire pour achever les travaux dans une section du site soit disponible pour terminer les travaux avant de commencer une nouvelle section. On doit tout faire pour que les inconvénients ressentis par les habitants soient réduits au minimum et pour protéger leur sécurité.
- **Coordination des raccordements.** Si possible, on doit mettre en place les dispositifs de raccordement aux réseaux au moment où les réseaux sont installés. Comme les familles n'ont pas terminé les améliorations de leur logement, elles ne sont généralement pas prêtes à se raccorder à l'égout quand le réseau est mis en place. Des boîtes de connection pour deux ou trois maisons, ou des regards judicieusement situés, doivent être installés, ce qui permettra un accès pratique au système sans casser la conduite.
- **Accès au site** A cause des chemins piétonniers étroits et quelquefois à cause de la forte pente du site, l'accès aux zones à restructurer peut être difficile. On peut avoir à reloger des familles et raser leurs maisons pour mettre les services en place et permettre aux engins et matériel de chantier de passer. Le creusement des tranchées dans les sites rocheux est compliqué du fait qu'on ne peut pas utiliser d'explosifs à cause de la proximité des maisons.
- **Protection des travaux terminés.** Les travaux doivent être programmés de façon que ceux qui sont déjà terminés ne soient pas coupés ou détruits par des actions ultérieures. Les installations souterraines doivent être faites les premières et le nivelage et l'asphaltage des rues en dernier. On ne peut pas laisser des rues non terminées pendant des années, mais tant que les habitants continuent à construire et à améliorer leurs maisons il existe une possibilité qu'elles soient endommagées.
- **Relogement des familles dont on a besoin des parcelles pour le projet.** On doit s'y prendre avec assez d'avance pour que les nouvelles parcelles soient viabilisées et qu'on y ait construit quelque chose comme une unité d'habitation minimum ou des murs de clôture. Certaines délégations ont mis au point des procédures de prêts de camions, aide au démantèlement du taudis et au déménagement de la famille et de ses biens sur un nouveau site en un seul jour. Le taudis est alors remonté comme un abri provisoire.

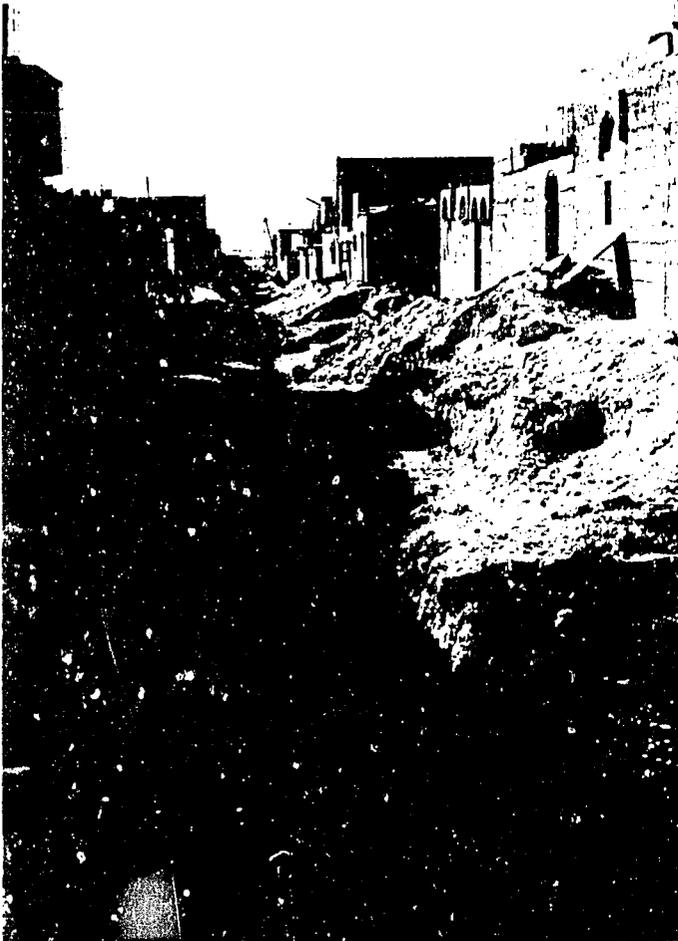
REDUCTION AU MINIMUM DES
INCONVENIENTS POUR LES
HABITANTS



L'installation des canalisations d'égout dans des chemins piétonniers étroits peut provoquer des problèmes tels que trouver de la place pour la terre déplacée et maintenir un accès pour les habitants. A Meknès la tranchée se trouve sur le côté du chemin pour laisser de la place pour un sentier. On a fourni des ponts métalliques aux endroits appropriés.



Une fois que des travaux sont commencés, ils doivent être achevés rapidement pour limiter les inconconvénients pour les habitants du projet.



Voici des illustrations, dans trois projets, de manières différentes d'aborder le raccordement des maisons à l'égout. A Settat quelques connexions ont été effectuées à la pose du collecteur principal.

On a installé des boîtes de connexion pour une ou deux maisons quand on a installé le réseau à Sidi Mbarak. Les habitants pouvaient ainsi se brancher quand ils étaient prêts.

COORDINATION DES RACCORDEMENTS

A Meknès on a mis en place des regards à des endroits appropriés pour permettre des branchements futurs par les habitants.



Il peut être difficile et quelquefois impossible aux engins de pénétrer à l'intérieur du quartier sans reloger quelques familles, comme ce fut le cas à Meknès.



On construit une nouvelle route à Doum pour permettre l'utilisation d'engins et de matériel de chantier à l'intérieur du site à restructurer.



Les rues du Quartier Neuf n'ont pas été asphaltées à cause des dommages que la construction des maisons pourrait y faire. Les caniveaux d'évacuation des eaux de pluie n'ont pas été raccordés non plus car le système se remplirait de sable venu des rues non asphaltées.

- c. **Emploi et possibilités de formation professionnelle.** Un des buts des programmes de restructuration est d'améliorer la condition économique des habitants du projet, ce qui peut être fait en donnant aux gens des emplois et la possibilité d'améliorer leurs qualifications pendant qu'ils améliorent le quartier dans lequel ils vivent. Bien qu'il ne soit pas pratique d'exiger que tous ou la plupart des ouvriers soient des habitants du quartier, on peut encourager les entrepreneurs et la Promotion Nationale à embaucher des ouvriers locaux.

CHAPITRE VII

JOUISSANCE DU TERRAIN

A. Objectifs

Les objectifs principaux d'un programme d'immatriculation des terrains sont les suivants:

- établir qui habite où et ce qui appartient à chacun,
- établir un système d'identification des parcelles et un système de numérotation qui puissent être utilisés non seulement pour l'exécution du projet mais aussi par les habitants et les administrations pour les livraisons, la collecte des redevances pour les services et les impôts,
- légaliser la jouissance du terrain en délivrant des documents prouvant la propriété des parcelles,
- encourager l'investissement privé dans la construction de logements, l'amélioration du site et son entretien, ceci résultant de la sécurité de la jouissance,
- rendre le projet "permanent" en assurant aux gens qu'ils pourront rester sur le site et légaliser la situation de leur logement.

On ne peut pas exagérer l'importance du fait de donner des titres fonciers aux habitants, ou au moins de les assurer qu'ils vont en recevoir. Il y a beaucoup d'exemples dans les études de cas où les familles des bidonvilles ont construit des structures importantes d'un ou deux niveaux, avec leurs propres ressources, en matériaux permanents, une fois qu'elles ont eu l'assurance d'une jouissance sûre du terrain.

Dans les bidonvilles qui ont été restructurés mais où la question de la jouissance du terrain n'a pas encore été résolue, il y a peu d'investissement privé dans le logement.

B. PROCEDURES

1. Restructuration de la voirie et des limites des parcelles

Avant de s'occuper des procédures d'enregistrement des terrains et des titres fonciers, il est important de déterminer l'approche fondamentale à utiliser pour la restructuration du projet. Il existe deux approches différentes qui mènent à des résultats très différents.

- a. Modifier le tracé existant seulement quand c'est nécessaire pour permettre l'accès et la mise en place des services et équipements collectifs dont on a besoin. Il peut être nécessaire de faire quelques ajustements de limites de parcelles le long des voies de circulation nouvellement ouvertes, ou quand des parcelles sont particulièrement irrégulières, mais on ne modifie pas le tracé de la plupart des parcelles.
- b. Restructurer complètement les limites des propriétés à l'intérieur du quartier pour obtenir des parcelles régulières, habituellement de la même taille, avant de donner des titres aux habitants et de leur permettre de construire. Ce procédé prend habituellement plusieurs mois, ou même plusieurs années, en travaillant îlot par îlot, ce qui requiert un engagement substantiel de personnel et de fonds.

Une approche combinée est possible en fonction des conditions qui prévalent. Le Tableau VII-1 illustre les différentes façons par lesquelles on a restructuré les projets sélectionnés au Maroc. La restructuration des quartiers clandestins peut être effectuée par une combinaison des deux procédures comme à Montfleuri, à Fès. La Figure VII-1 montre les procédures de restructuration des limites de parcelle dans un quartier où elles sont irrégulières.

2. Immatriculation des terrains

Au Maroc, les responsabilités ont été clairement partagées entre le M.H.A.T. et le Service des domaines pour l'acquisition et la vente des terrains. Le Ministère est responsable de:

- l'initiative des transactions proposées,
- toutes les études techniques et la documentation nécessaires.

Le Service des domaines est responsable:

- de la vente et l'achat effectifs des propriétés,
- et du transfert des actes ou des titres.

On trouvera ci-dessous une brève description des procédures de vente des parcelles dans laquelle on insiste sur le rôle et les responsabilités des Délégations Régionales. Ces étapes sont fondées sur la supposition que le site à restructurer appartient au M.H.A.T.

- a. **Créer une unité d'enregistrement** adaptée à la taille du quartier. Une simple équipe de deux ou trois personnes sera suffisante pour un quartier peu étendu, mais il faudra plusieurs équipes travaillant ensemble sur un site plus vaste. Les membres des équipes doivent avoir des qualifications complémentaires; une équipe comprendra par exemple:



Il existe de nombreux exemples de l'engagement en temps et en argent que les habitants des bidonvilles sont désireux de faire quand ils sont assurés d'une jouissance sûre de leur parcelle.



- un technicien de la planification pour la collecte des données techniques,
- un interviewer social pour l'administration des questionnaires,
- des techniciens pour relever et piqueter les parcelles là où c'est nécessaire.

On doit donner une formation pratique orientée vers le projet aux membres de l'équipe avant de les envoyer sur le terrain. On peut le faire en visitant d'autres délégations ou la Cellule P.M.B.

- b. **Superviser les équipes de terrain** pour éviter les erreurs et résoudre les problèmes avant qu'ils ne prennent trop d'importance.
- c. **Relevé complet du terrain.** On doit vérifier soigneusement les premières expériences sur le terrain pour s'assurer que les résultats souhaités ont été atteints par l'équipe et qu'on a réglé correctement les problèmes. L'équipe doit se déplacer sur le site îlot par îlot en s'assurant qu'elle en a complètement terminé avec un îlot avant de passer au suivant. Les renseignements doivent être enregistrés sur un plan foncier. Les procédures suivantes ont été suggérées dans une publication récente de la Banque mondiale: [1]
 - identifier les structures individuelles sur le terrain et les repérer sur les photographies aériennes et les plans du terrain;
 - assigner un numéro à chaque maison/structure et marquer ce numéro sur le plan et sur la maison réelle; au début le numéro peut être écrit à la craie sur la porte avant qu'on y fixe un panneau convenable ou une plaque de numéro plus tard;
 - reconnaître toutes les transformations et additions qui ont eu lieu depuis que les photos aériennes ont été prises et que les plans ont été relevés;
 - mesurer et lotir toutes les structures supplémentaires et les nouveaux traits physiques, par exemple les nouvelles maisons, les nouvelles rues et les autres particularités si on n'en a pas de traces au bureau;

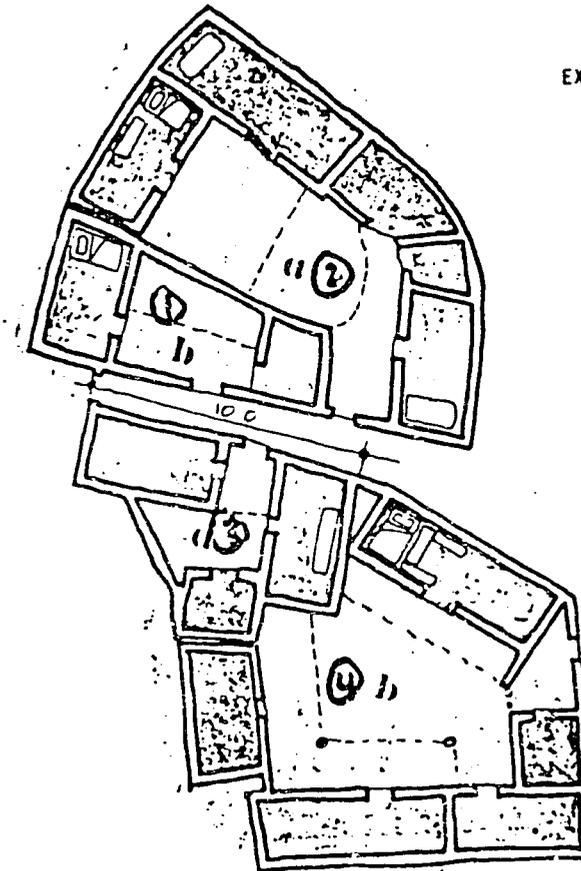
[1] House Registration Handbook, A Model for Registering Houses and Plots in Unplanned Settlements. Saas Yahaya, Urban Development Department. Technical Paper Number 4, World Bank, Washington, D.C. 1982.

FIGURE VII-1

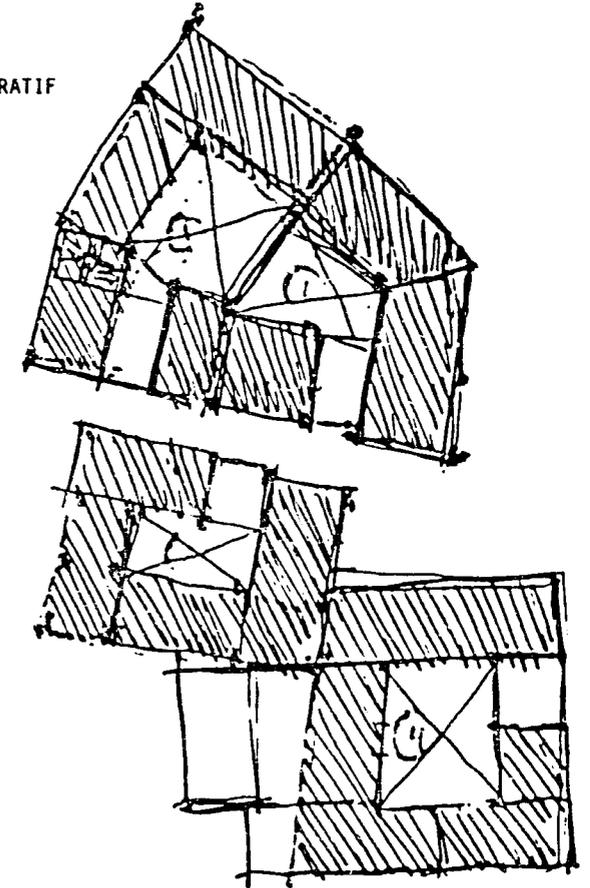
APPLICATION POTENTIELLE DE LA RESTRUCTURATION DES PARCELLES ET DE LA
FOURNITURE D'UNE ASSISTANCE TECHNIQUE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

PROCEDURE :

1. Fixer les limites exactes de l'ensemble de l'îlot à partir d'études topographiques des routes sur le terrain.
2. A partir de photos aériennes et de leur interprétation, déterminer approximativement les limites des maisons et des parcelles.
3. Examiner et relever visuellement chaque maison; mesurer si nécessaire; indiquer les pièces et leur usage sur un croquis.
4. Déterminer un réalignement rationnel des parcelles et obtenir l'approbation des habitants.
5. Indiquer l'emplacement des colonnes de béton pour la construction de la maçonnerie, l'emplacement de l'équipement sanitaire, et l'ordre dans lequel la construction doit être faite par les habitants pour que les familles puissent habiter dans la maison pendant la phase d'amélioration.
6. Obtenir un permis de construire provisoire.
7. Fournir des détails et des conseils aux constructeurs, sur le terrain, pour s'assurer que la construction sera saine, que la maison sera suffisamment éclairée et aérée, etc.
8. Fournir une assistance administrative pour l'obtention du permis de construire définitif et l'inscription au cadastre.



EXEMPLE ILLUSTRATIF



AVANT

BEN SOUDA, à FES APRES

Echelle 1/200

TABLEAU VII-1

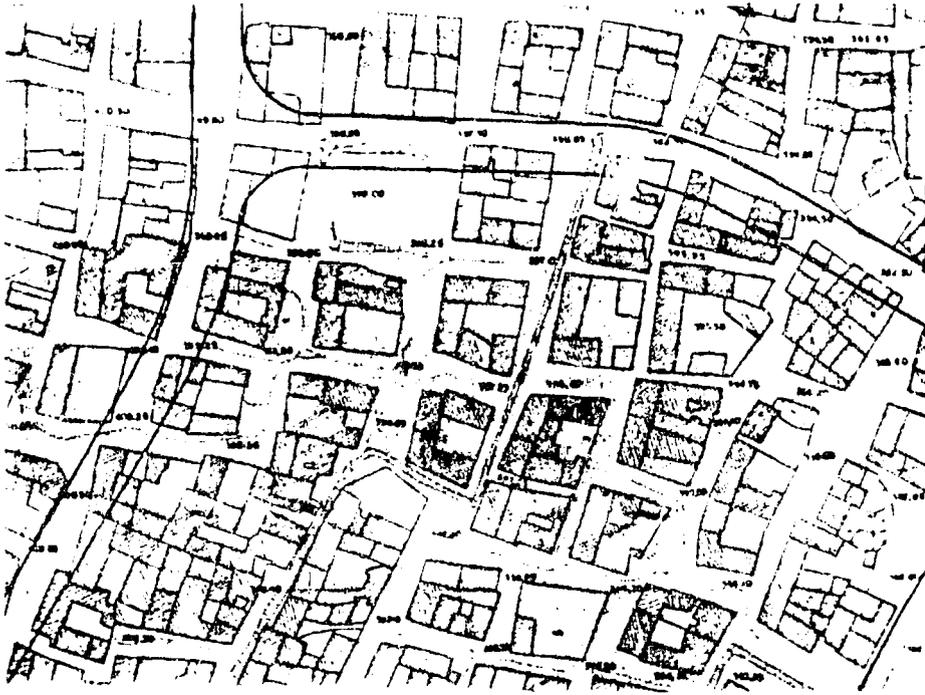
DESCRIPTION/ANALYSE DE LA RESTRUCTURATION DES PARCELLES DANS DES PROJETS DE RESTRUCTURATION AU MAROC

BIDONVILLE/ QUARTIER	CARACTERISTIQUES PHY- SIQUES DU SITE	DENSITE DE LA CONSTRUCTION	MATERIAUX DE CONSTRUCTION	APPROCHE UTILISEE POUR LA RESTRUCTURATION	REMARQUES
Quartier Neuf, à Larache	Plat, pas de contrain- tes majeures.	Faible densité; orga- nisation lâche; es- paces entre les mai- sons.	Poteaux légers et tôle ondulée galvanisée; construction facile à démanteler, déplacer et remonter.	Création des parcelles régulières de 60m ² sur des terrains vacants du Bidonville; chaque famille dé- ménage sur une de ces nouvelles parcelles, libérant une ancienne qui sera réalignée pour une autre fam- ille; restructuration sur une base individuelle et progressive selon la capacité à construire des fam- illes.	Cette approche fonctionne bien dans cette situation, à cause de la petite taille du bidonville et de la faible densité des constructions.
Dersa, à Tétouan	Pente escarpée, ro- cheux.	Densité faible à mo- yenne; organisation lâche; espaces entre les maisons.	Construction en maçonne- rie pleine de deux niveaux ou plus; murs de briques avec charpente de béton; déplacement ou modifica- tions difficiles.	Sauf en ce qui concerne les maisons à l'emplacement des rues prévues, les maisons alignées ne seront pas modifiées; on n'a pas encore fait de restructu- ration.	On peut délimiter des nouvelles parcel- les dans les espaces entre les maisons. Il faut établir une méthodologie pour déterminer les limites des parcelles de façon équitable.
Tissa. Province de Taouanate	Pratiquement plat; pas de contraintes majeure- s.	Faible densité; cours assez grandes; murs extérieurs continus; peu d'espace entre les maisons.	Construction traditionnel- le en blocs de brique crue avec des toits de chaume; on devra abattre et re- construire les murs pour faire des modifications. Pas de déménagements possibles.	Chaque famille reçoit une parcelle régulière de la même taille que les autres; une parcelle par fam- ille; un plan général de subdivision est imposé par dessus la situation existante; des étages supé- rieurs de nouvelles maisons en béton sont cons- truits au-dessus des maisons en terre existantes qui sont alors abattues.	L'approche nécessite une coopération importante entre voisins et beaucoup de soin pour établir les tracés. La pre- mière phase du projet, courte, a déjà été menée à bien avec succès.
Douar Génie, à Fès	Plat, pas de contrain- tes majeures.	Très dense; tracé plutôt régulier; pratiquement pas d'es- pace entre les maisons	Construction traditionnel- le en clayonnage et torchis avec des toitures en tôle galvanisée. On peut modifier les maisons mais pas les déménager facilement.	La restructuration du bidonville n'a pas encore eu lieu. On a l'intention de reloger les familles qui habitent sur des parcelles considérées comme trop petites pour permettre des améliorations futures.	On pourra sans doute restructurer les limites des parcelles, 1lot par 1lot, en utilisant différents plans standards de maisons, à cause de la forme assez régulière des parcelles et des dimensions assez régulières des 1lots.
Ben Souda, à Fès	Plat, pas de contrain- tes majeures	Densité moyenne; tra- cé irrégulier; peu ou pas d'espace entre les maisons.	Construction traditionnel- le en briques crues ou en clayonnage et torchis avec toitures en tôle galva- nisée. On peut modifier les maisons mais pas les déménager facilement.	On n'a pas fait de restructuration. On devra dépla- cer quelques familles à cause de la taille trop ré- duite de leur parcelle.	Les parcelles seront réalignées sur place après l'installation de l'infra- structure, à cause du tracé rural et irrégulier. De larges rues principales pourraient permettre le développement du commerce.
Montfleuri, à Fès	Site très étendu; pratiquement plat avec de faibles ondulations; quelques cours d'eau; à part ça, pas de contraintes majeures.	Dans les zones entiè- rement construites, la densité est assez forte; beaucoup de petits lotissements ne sont pas encore construits. La plus grande partie du site n'est pas habi- tée.	La plupart des maisons en béton armé et agglomé- rés; quelques petits ha- meaux de style rural en clayonnage et torchis traditionnels. La plupart des maisons difficiles à transformer.	Pas de restructuration là où les maisons existent déjà. Les lotissements non-autorisés sont étu- diés et redessinés si nécessaire en fonction de considérations de planification saines. Etablissem- ent de différentes voies de circulation.	Parce que la plus grande partie du site n'est pas encore construite, on peut réaligner les parcelles avant la cons- truction.

TABLEAU VII-1 (suite)

DESCRIPTION/ANALYSE DE LA RESTRUCTURATION DES PARCELLES DANS DES PROJETS DE RESTRUCTURATION AU MAROC

BIDONVILLE/ QUARTIER	CARACTÉRISTIQUES PHY- SIQUES DU SITE	DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION	MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	APPROCHE UTILISÉE POUR LA RESTRUCTURATION	REMARQUES
Hajja, à Rabat	Le site est une colline, en pente de tous les côtés, site difficile.	Très dense; pas d'espace entre les maisons.	La plupart des unités sont construites en matériaux modernes de haute qualité et comprennent jusqu'à deux ou trois niveaux.	On n'a fait que de légères transformations dans le tracé du site pour pouvoir mettre en place les services nécessaires.	Une restructuration majeure du tracé des parcelles aurait un coût prohibitif à cause de la haute qualité de la construction des logements.
Derb Bachkou à Casablanca	Fondamentalement plat; pas de contraintes majeures.	Densité moyenne; chemins piétonniers irréguliers; pas d'espace entre les maisons.	Matériaux variés; clayonnage et torchis, tôle galvanisée, fer blanc, poteaux de bois.	Réseau d'égouts installé et chemins piétonniers asphaltés. Les limites des parcelles seront restructurées à l'intérieur des îlots définis par la voirie. La restructuration n'a pas eu lieu.	Parce qu'on a fait des améliorations au tracé existant et irrégulier de la voirie, celui-ci sera maintenu.
Lalla Momouna, à Settat	Pente modérée, quelque affleurements rocheux.	Densité moyenne; chemins piétonniers irréguliers; parcelles irrégulières.	Murs de pierre brute; toits généralement plats.	Certaines familles ont été relogées pour créer un réseau de rues pour les véhicules. Les parcelles qui bordent les rues seront restructurées mais on ne changera rien aux parcelles intérieures.	Cette combinaison fonctionne bien puisqu'on doit ajuster les limites des parcelles à cause des rues.
Sidi Mbarak, à Marrakech	Plat; pas de contraintes majeures.	Densité moyenne; voies de circulation au tracé assez régulier; pas d'espace entre les maisons.	Murs de brique crue; la plupart des toits sont plats. Quelques maisons en agglomérés de béton avec une charpente de béton.	Pas de restructuration réelle des parcelles car elles sont à peu près régulières et de taille adéquate.	Il n'y a pas besoin de faire de changements parce que le tracé du site fonctionne bien.
Bordj Moulay Omar, à Meknès	Site en pente; sol caillouteux; affleurements rocheux.	Relativement dense; forme et taille des parcelles et chemins piétonniers irréguliers.	Principalement clayonnage et torchis avec des toitures en tôle galvanisée et quelques murs aussi en tôle galvanisée.	On ne changera pas la majorité des parcelles qui existent. Quelques familles ont été relogées pour créer de la place pour la circulation et les services. Les familles dont la parcelle mesure moins de 40m ² peuvent déménager sur une parcelle plus grande. Les parcelles les plus petites seront combinées. Quelques parcelles de remplissage sur des terrains vagues.	Des plans individuels de maisons, pour le site irrégulier, seront fournis à chaque propriétaire par la Délégation
Doum, à Rabat	Fortes déclivités dans un site plutôt difficile.	Dense; pratiquement pas d'espace entre les maisons.	Matériaux variés; clayonnage et torchis, tôle galvanisée; murs d'agglomérés de béton de mauvaise qualité.	On a mis en place des canalisations d'égout, des chemins et des escaliers, mais on n'a pas d'idée définitive sur la restructuration. Les parcelles de moins de 40m ² ont été repérées et les familles ont le choix entre déménager sur le site ou dans une zone de relogement.	La restructuration serait difficile et coûteuse à cause de la forte déclivité et de la densité. C'est probablement l'un des sites les plus difficiles du Maroc.



TRANSFORMATION MINIMALE DU TRACE EXISTANT

A Lalla Mimouna (Settat), on a proposé un minimum de changements dans les actions d'améliorations.



Quelques familles ont été relogées pour créer un réseau de rues pour les véhicules. Les limites des parcelles seront ajustées et régularisées le long de ces rues et les habitants encouragés à construire de nouvelles structures selon un plan standard préparé par la Délégation.



Les chemins piétonniers et les limites des parcelles intérieures ne seront pas transformés notablement par rapport au tracé actuel.

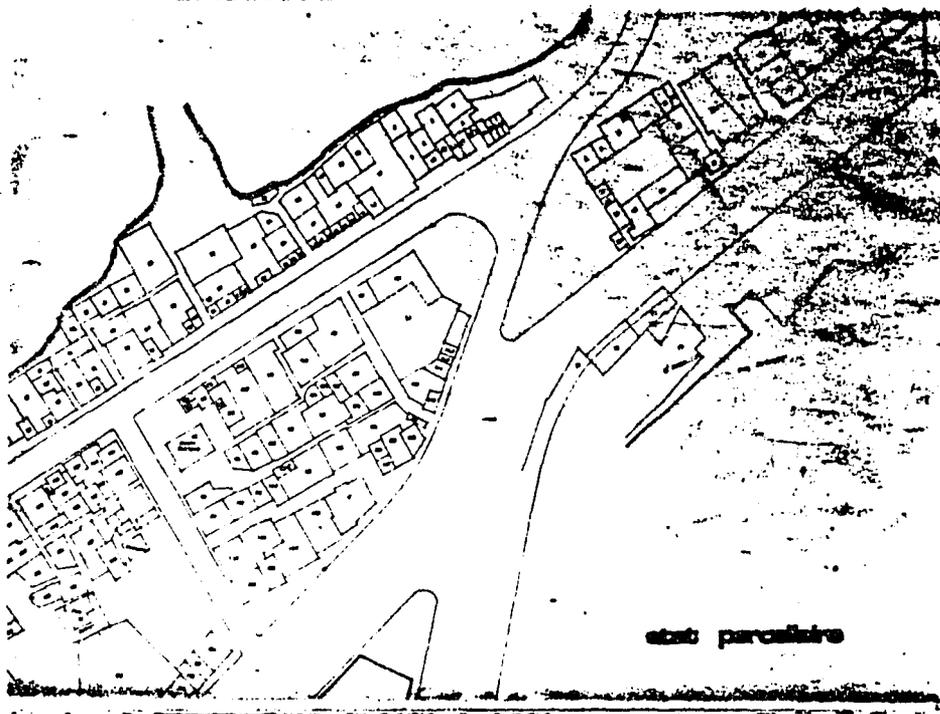
TRANSFORMATION MINIMALE DU TRACE EXISTANT



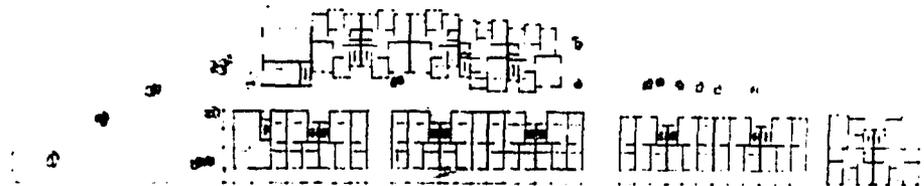
Bien que quelques parcelles soient de forme très irrégulière, Douar Génie, à Fès, a un tracé régulier de chemins piétonniers qui ne sera pas transformé par le projet de restructuration. A l'intérieur des flots existants on fera quelques ajustements aux limites des parcelles pour corriger les irrégularités les plus criantes avant que les habitants améliorent leurs maisons.



RESTRUCTURATION COMPLETE



Le programme de Tissa se propose de modifier toutes les limites des parcelles et la circulation pédestre à l'intérieur des grands flots créés par les rues principales pour les véhicules.



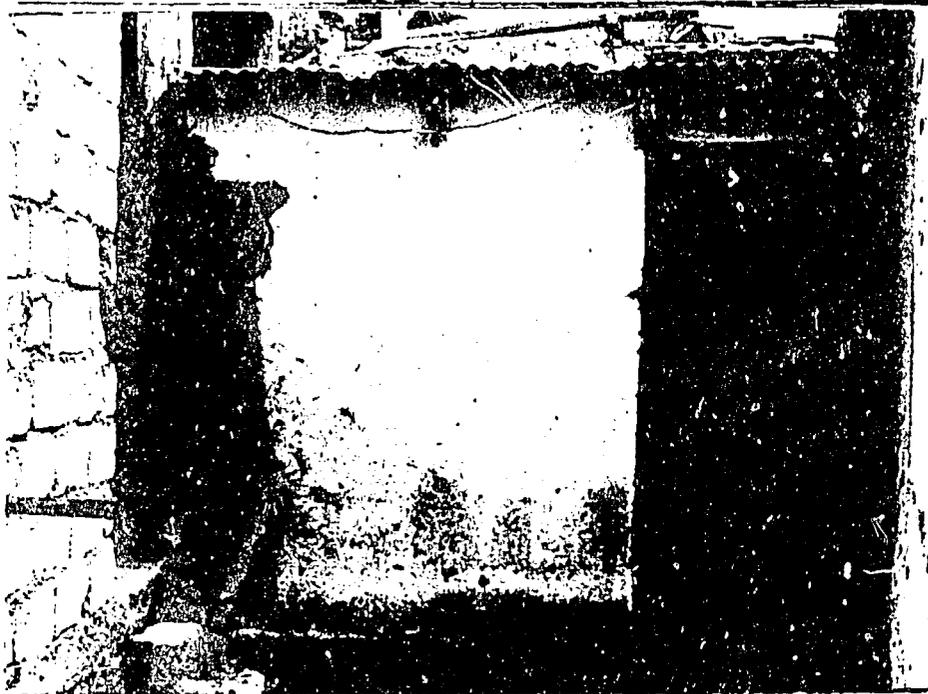
état projeté

Le plan pour la première phase (pour la zone située dans le coin supérieur droit du plan d'en haut) montre le tracé régulier des parcelles après la restructuration. Toutes les familles recevront la même parcelle même si leurs parcelles d'origine étaient de tailles différentes.

BATON RESTRUCTURATION TISSA 1^{ère} TRANCHE



La plus grande partie des constructions à Tissa est en matériaux traditionnels: murs de terre crue et toits de chaume. Les chemins piétonniers ne sont pas asphaltés et sont boueux après les orages.



Dans la plupart des cas les limites des parcelles ont été tracées de façon que les familles puissent continuer à habiter et à travailler dans une partie de la structure originale pendant la construction de la nouvelle. Dans quelques cas, des structures temporaires ont été construites devant les parcelles de façon que les commerçants puissent continuer leurs activités pendant la construction des nouveaux magasins.

RESTRUCTURATION COMPLETE



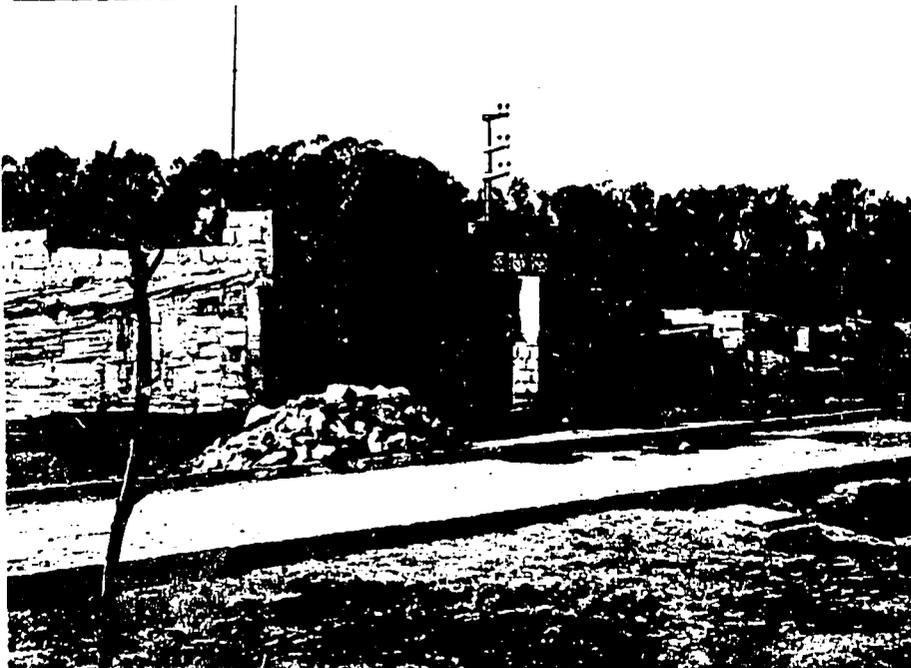
La zone du projet de Larache sera complètement restructurée progressivement sur une période de 18 à 24 mois. De nouvelles parcelles seront tracées sur des terrains vacants au bord du projet pour les familles déplacées par la construction des rues, et sur demande pour les familles prêtes à construire.



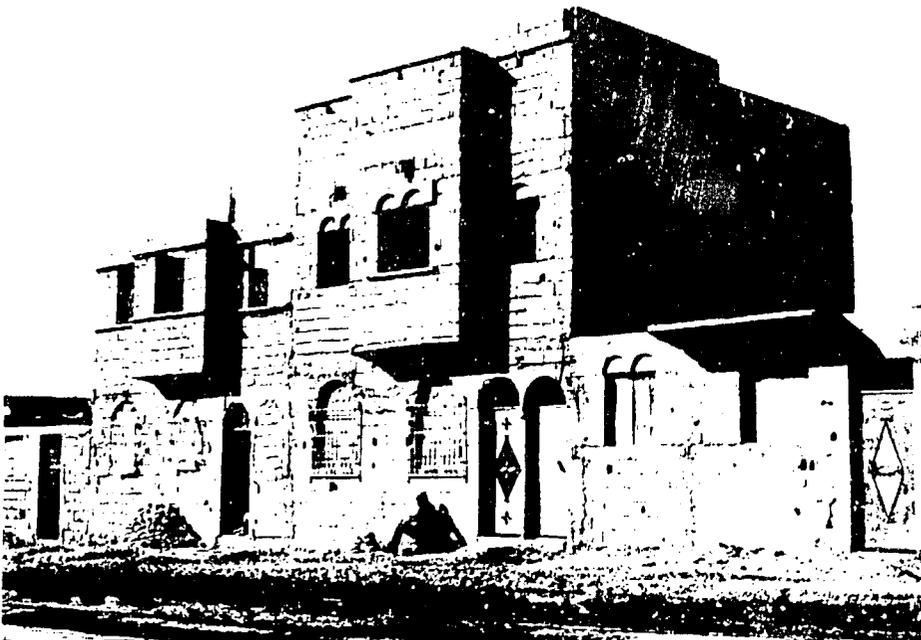
La restructuration aura lieu flot par flot à l'intérieur des espaces définis par la nouvelle voirie. Ceci fonctionnera tout à fait bien à Larache à cause de la faible densité du quartier.



Des piquets sont placés aux coins des nouvelles parcelles. Certaines familles ont reconstruit leur taudis en attendant d'être prêtes à construire.



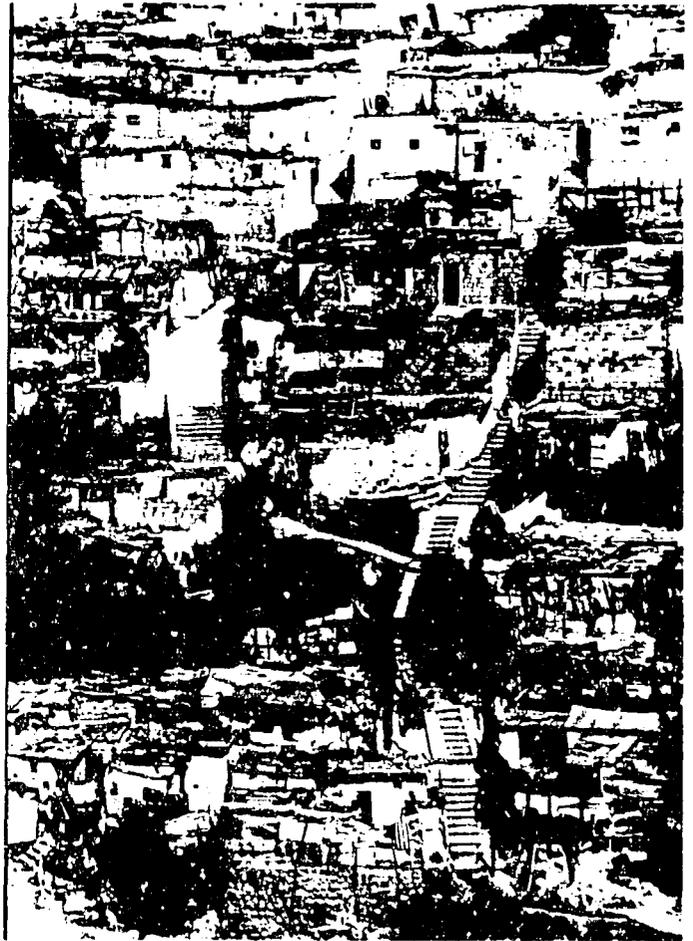
Maintenant chaque famille ferme complètement sa parcelle, créant ainsi des murs doubles de deux ou trois côtés. On pourrait faire des économies sérieuses en coordonnant les actions de façon à avoir des murs mitoyens communs.



Le dernier recours en restructuration est de reloger les habitants des bidonvilles sur un nouveau site comme cela a été fait à Settat. On a assigné de nouvelles parcelles aux habitants dans le nouveau quartier et on leur a donné un an pour commencer à construire leur maison avant de déménager du quartier ancien.



La restructuration d'un site devient dans la plupart des cas prohibitivement coûteuse quand les structures sont construites en matériaux permanents comme à Hajja. Ce qu'on peut faire est de détruire un certain nombre de structures pour pouvoir installer les services essentiels.



La restructuration devient plus difficile dans les quartiers où les habitats sont très denses. Il y a peu ou pas d'espace libre disponible pour le relogement des familles dans le but de commencer un processus progressif comme on a fait à Larache.



Sur les sites en pente, les habitants ont souvent transformé leurs parcelles en terrasses, compliquant ainsi le processus de restructuration.

- administrer un questionnaire aux occupants de chaque maison pour déterminer le nom et l'adresse du propriétaire et les autres renseignements dont on a besoin.
- d. **L'engagement de la communauté** dans le processus de l'étude est vital pour son succès. Les contacts avec les chefs ou représentants locaux doivent commencer au stade de la planification et continuer régulièrement pendant l'étude. La coopération des habitants aidera les travaux à progresser de façon plus satisfaisante et améliorera la qualité des résultats.
- e. **Les renseignements** doivent être organisés avec soin et enregistrés avec précision car ils seront la base des documents légaux. On peut établir un dossier pour chaque propriété, contenant les renseignements et la documentation réclamés par le Service des Domaines pour immatriculation des terrains et la délivrance des titres fonciers.
- f. **La vente et l'immatriculation** des parcelles peuvent commencer une fois que la préparation technique du plan parcellaire et des données techniques d'accompagnement aura été terminée. Il revient au Service des Domaines de s'occuper des procédures légales pour la vente des parcelles et l'enregistrement des titres fonciers. Il existe deux commissions pour:
- approuver le choix des bénéficiaires (Commission d'attribution)
 - déterminer les prix de vente en fonction du prix des terrains, de l'infrastructure et de toute autre construction fournie par le gouvernement (Commission d'évaluation)

Avec l'approbation de la commission, le Service des Domaines peut procéder à la vente effective de la parcelle et à l'enregistrement du titre foncier. L'acheteur doit payer le prix total en une seule fois et il reçoit son titre.

Dans le passé, il était possible de vendre des parcelles sous la forme d'un contrat de location-vente, les familles payant une petite partie au comptant et le reste par mensualités pendant 5 à 10 ans selon le niveau de leur revenu. Il est recommandé que cette possibilité soit de nouveau offerte.

CHAPITRE VIII

PROGRAMMES D'AMELIORATION DU LOGEMENT

A. OBJECTIFS

Les objectifs de l'assistance à l'amélioration du logement sont les suivants:

- encourager la construction de maisons par les habitants eux-mêmes et l'investissement de fonds privés dans le secteur du logement;
- fournir une assistance technique sous forme de plans de maisons, et de conseils sur les détails et les procédés de construction;
- procurer une source de financement aux familles qui sans cela n'auraient pas les moyens d'améliorer leurs conditions de logement;
- donner aux habitants une éducation à propos des responsabilités et obligations de la propriété foncière légale.

Il existe deux types d'aide à l'amélioration du logement actuellement dispensées aux bénéficiaires des projets:

- une assistance technique qui consiste à fournir aux propriétaires des plans types de maisons et des consultations sur les techniques et procédures de construction par l'équipe technique;
- une assistance financière sous forme de programmes de prêts limités, pour couvrir l'achat des matériaux de construction et la main-d'oeuvre.

B. PROCEDURES

1. Assistance technique

- a. **Les plans des maisons** sont habituellement fournis gratuitement aux familles. Dans certains projets où les parcelles sont de même taille, les habitants sont requis d'utiliser un plan type unique. Dans les bidonvilles au tracé irrégulier, il faudra concevoir et dessiner un plan différent pour chaque propriétaire. On pourra réduire l'engagement en temps et en personnel en dessinant des plans types pour les formes de parcelle les plus fréquentes. Un tirage du plan qui correspond le mieux à l'état réel de la parcelle, avec les cotes nécessaires et des notes, pourra être approprié à la construction de la maison.

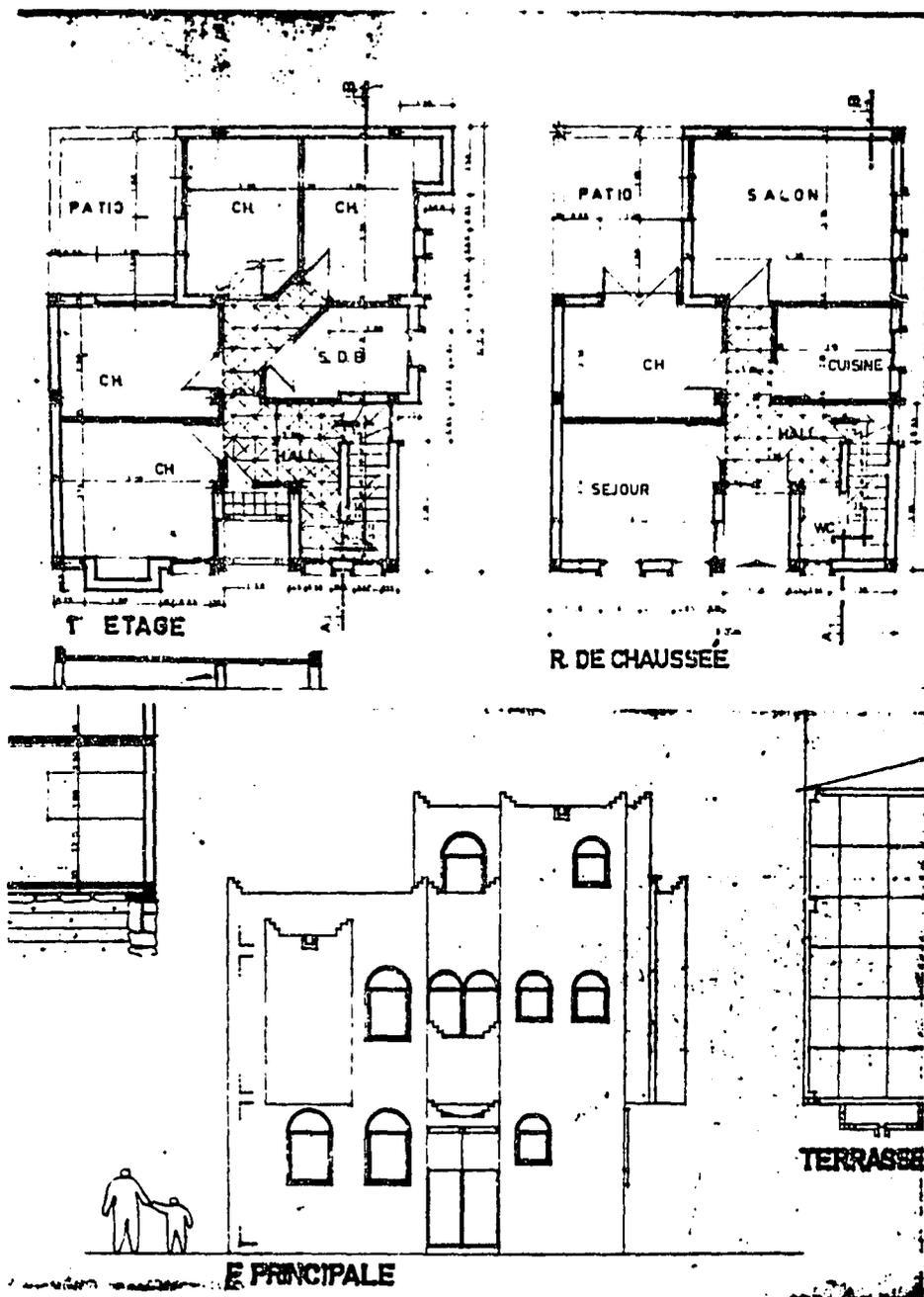
b. Aide pour l'obtention des approbations et permis de construire.
On peut encourager les habitants à obtenir les permis de la façon suivante:

- la Délégation peut obtenir une approbation préalable des plans types par les autorités municipales, de façon que la délivrance d'un permis de construire soit automatique quand la demande en est faite;
- on peut aider les familles à remplir les formulaires de demande de permis;
- on peut moderniser le processus d'approbation des permis de construire comme on l'a fait pour le quartier de Montfleuri, à Fès, en donnant des approbations provisoires aux plans de construction.

c. Contrôle de la construction et conseils techniques. Pour beaucoup d'habitants, ce sera la première expérience de construction en matériaux permanents avec de la main-d'oeuvre sous contrat. C'est pourquoi ils peuvent avoir besoin de la supervision et de l'assistance de l'architecte ou de l'ingénieur du projet. Si la construction des premières maisons se passe bien, cela encouragera d'autres familles à construire à leur tour.

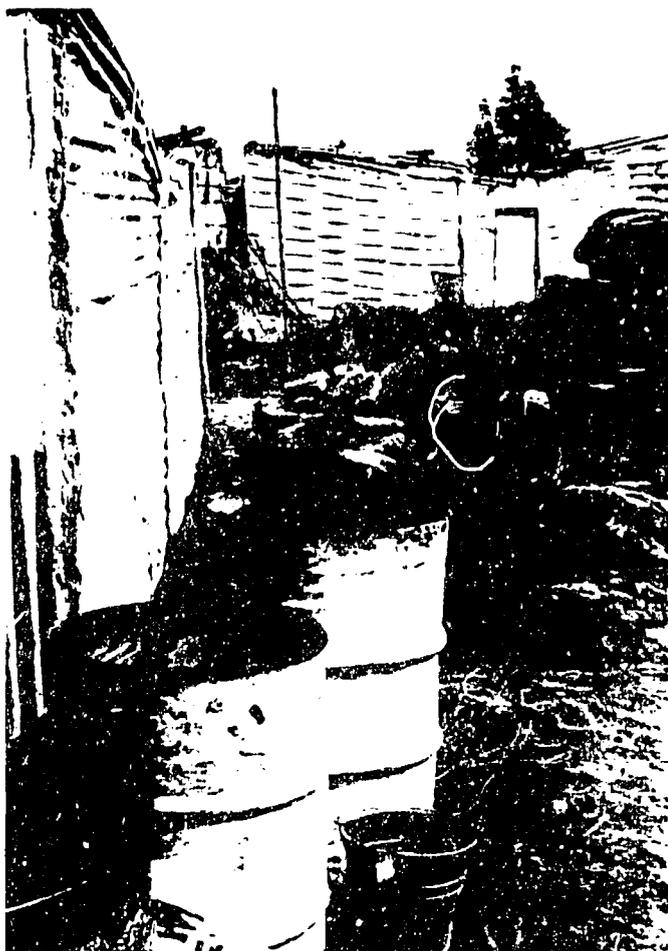
d. Encouragement de la coopération entre les familles. Il y a beaucoup de façons, pour les familles, de coopérer à la construction des maisons:

- on peut vendre les étages supérieurs à une autre famille pour obtenir le financement supplémentaire nécessaire à l'achèvement de la construction. Dans les quartiers clandestins, les propriétaires de parcelles vendent souvent des appartements aux deux ou trois étages supérieurs de leur maison;
- les familles peuvent emménager avec leurs voisins pendant la destruction de leurs taudis et l'achèvement de la structure de base de leur maison;
- dans les programmes d'aide mutuelle, les résidents travaillent ensemble, en équipe, pour construire un groupe de maisons dont chacune sera assignée à une famille du groupe quand elles seront terminées. On peut essayer cette approche du problème dans les projets de restructuration où l'on doit ajuster les limites des parcelles de façon qu'on construise un îlot entier en une seule fois.



Voici un exemple de plan type de maison préparé pour un projet de restructuration. Il est tout à fait typique, avec deux niveaux et une cour dans un coin.

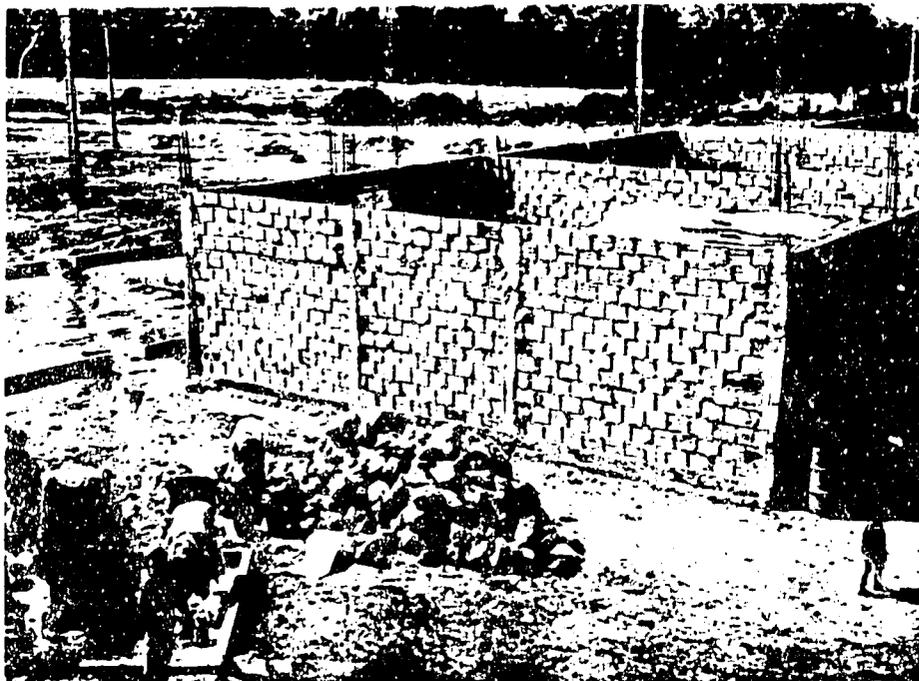
PROCESSUS DE LA
CONSTRUCTION



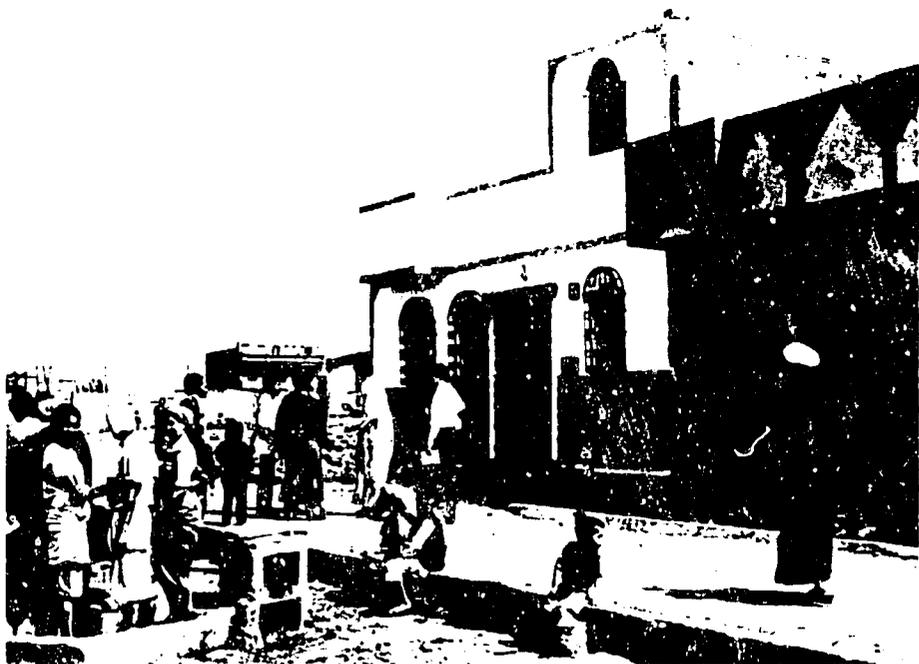
Cette famille a emménagé avec un voisin, si bien qu'on a pu abattre leur taudis et commencer les fondations.



Le premier objectif est de monter les murs à hauteur du premier étage.



Une fois que la parcelle est fermée, la famille peut reconstruire une partie de l'ancienne structure provisoire à l'intérieur, jusqu'à ce qu'ils aient des fonds pour passer à la phase suivante.



La seconde phase consiste à terminer le rez-de-chaussée de la maison. La structure est conçue pour supporter un second étage qui sera sans doute ajouté plus tard pour terminer la maison.

2. Aide financière: prêts pour l'amélioration du logement

On n'a pas prévu de programmes de prêts dans les schémas de restructuration, sauf dans les projets les plus grands, financés par des organisations internationales d'assistance. Bien qu'il ne soit pas simple d'organiser et d'administrer un bon programme de prêts à l'amélioration du logement, il y a beaucoup de bénéfices à en tirer, parmi lesquels:

- la possibilité de commencer à construire pour les familles à faible revenu, qui sans cela n'auraient pas assez de capital;
- l'accès, pour les familles, aux institutions officielles de crédit et l'expérience des procédures;
- l'assistance aux institutions de crédit pour qu'elles renforcent leur capacité à servir les couches de la population dont le revenu est faible.

Il n'est pas dans l'objet de ce manuel de donner les détails complets d'un programme de prêts, mais voici quelques-unes des procédures de base et des questions à résoudre:

- a. **La taille et la structure du programme de prêts.** Il est important de vérifier que:
 - les prêts seront accessibles à la population visée;
 - les prêts seront suffisants pour les besoins fondamentaux des familles.
- b. **Trouver une source de financement et une institution financière** pour administrer le programme. Voici les sources principales de fonds pour un programme de prêts à l'amélioration du logement:
 - les organisations internationales d'assistance comme l'USAID et la Banque Mondiale;
 - un financement interne sur budget du MHAT ou du Ministère des Finances;
 - des programmes spéciaux des banques locales ou des caisses d'épargne, qui mettraient de côté une somme de capitaux pour les habitants de la zone d'un projet.

Les projets de Kénitra et de Meknès comportent des programmes de prêts pour l'achat des parcelles et d'unités d'habitation minimum et pour l'amélioration du logement dont voici quelques données:

Nombre de prêts: On estime que 85% des familles demanderont un prêt, soit un total d'environ 5,400 prêts.

Montant du prêt:	Il varie entre 2,646 DH pour construire une pièce de 12m ² et 5,347 DH pour deux pièces et un équipement sanitaire minimum.
Taux d'intérêt:	7%
Durée:	10 ans
Administration:	Banque Populaire
Procédures:	A Meknès, les paiements mensuels sont effectués directement à la Banque Populaire. Une liste de tous les emprunteurs qui n'ont pas effectué leur paiement est expédiée chaque mois au bureau du projet sur le site pour obtenir son aide.

c. **Déterminer les utilisations des fonds.** Dans certains projets, l'usage des prêts est limité à l'achat des matériaux de construction, et dans certains cas l'achat doit être effectué à un magasin créé dans le cadre du projet. Dans ce cas, les problèmes possibles sont les suivants:

- le coût du logement peut être plus élevé parce que les habitants peuvent avoir à acheter du matériel d'une qualité supérieure à celle dont ils ont besoin;
- le coût administratif d'un magasin peut être élevé, rendant vaines les économies faites par l'achat de grandes quantités de matériaux.

Il est recommandé de limiter les prêts, pour permettre aux familles de les utiliser en fonction de leurs besoins particuliers.

d. **Fournir une aide technique** aux bénéficiaires. Il faudra un programme d'éducation pour informer les habitants de la disponibilité des prêts et de leur responsabilités d'emprunteurs. Ils peuvent aussi avoir besoin d'aide avec le formulaire de demande et le rassemblement des documents nécessaires.

SECTION D: SUIVI DES PROJETS

CHAPITRE IX: RECOUVREMENT DES COUTS

CHAPITRE X: SERVICES PERIODIQUES ET ENTRETIEN

CHAPITRE IX

RECouvreMENT DES COÛTS

A. OBJECTIFS

Les objectifs d'un programme de recouvrement de coûts sont les suivants:

- assurer la possibilité de reproduire les projets de restructuration par l'intermédiaire d'un recouvrement adéquat des coûts, l'intention étant de servir le plus possible de familles;
- fournir des services essentiels mais accessibles pour répondre aux besoins des bénéficiaires dans le cadre des possibilités financières locales et du contexte des valeurs locales;
- établir une structure administrative de recouvrement des coûts simple et équitable sans implication directe du M.H.A.T. dans la collecte des paiements.

B. PROCEDURES

Encourager la possibilité de reproduire les projets par le moyen d'un recouvrement effectif des coûts n'implique pas nécessairement que tous les coûts d'un projet doivent être en fait directement récupérés sur les bénéficiaires, car beaucoup de gouvernements choisissent de subventionner certains coûts dans leurs programmes sociaux de logement. Dans la plupart des cas, cependant, les programmes ne seront pas viables s'ils n'ont pas été conçus pour récupérer, directement ou indirectement, approximativement la même somme d'argent qu'ils ont nécessitée pour leurs dépenses.

1. Etablissement de l'accessibilité des projets

Si l'on veut qu'une approche du recouvrement des coûts réussisse, il faut d'abord que les projets soient accessibles à la population visée. Ceci nécessite une analyse systématique:

- d'un grand nombre de compromis dans les projets, entre les normes physiques et les conditions financières;
 - du fonctionnement à long terme de l'infrastructure et des services.
- a. Toute analyse d'accessibilité sera fondée sur des hypothèses de base concernant la capacité et la volonté des bénéficiaires du projet de payer les améliorations et les services. Ces hypothèses sont souvent fondées sur:

- le taux actuel des dépenses de logement payées par les bénéficiaires;
- les loyers "potentiels" qu'ils paieraient s'il commençaient à louer un logement comparable;
- les résultats de la demande réelle ou des études de marché;
- de simples questions posées aux gens sur ce qu'ils accepteraient de payer pour les services proposés.

A en juger d'après les nombreux exemples de consolidation de leur maison par les propriétaires, il est clair que le revenu seul n'est pas un indicateur suffisant de la capacité de payer des familles à revenu faible. On doit aussi tenir compte:

- du rôle des contributions de la famille étendue;
- de l'accumulation des économies et des objectifs de prestige;
- des économies en nature;
- des revenus potentiels de futures locations.

Il y a aussi des exemples de projets de logement, à Rabat et à Settat, où des familles qui ont bénéficié d'une parcelle ont "vendu" le droit de construire un étage supérieur à une famille qui avait de meilleures possibilités financières, permettant ainsi aux deux familles de terminer la construction de toute la maison.

Dans la mesure où les bénéficiaires du projet se rendent compte qu'ils reçoivent une "valeur" en contrepartie de leur paiement, et que le gouvernement a la volonté politique d'imposer les paiements, les familles à faible revenu les effectueront réellement.

2. Etablissement d'un cadre de recouvrement des coûts

Une étude socio-économique initiale des bénéficiaires du projet aidera à indiquer leurs capacités financières et leur volonté de payer les services offerts.

L'étude doit aussi tenter d'identifier les différents types de foyers car leur capacité de payer peut être très différente. On peut facilement identifier trois types de foyers.

- a. **Les ménages désavantagés ou handicapés** comprennent des foyers comme ceux des vieillards, des veuves, des handicapés physiques ou mentaux, dont la possibilité d'améliorer leur propre situation est limitée par des contraintes économiques sévères, leur état physique, ou même des attitudes profondément enracinées qui s'opposent aux transformations sociales.

b. **Les ménages mobilisables** sont pour le moment stationnaires, du point de vue social et économique, mais ils pourraient améliorer leur condition si on leur fournissait un soutien dans les domaines suivants:

- formation professionnelle et éducation;
- équipement et services publics de base;
- meilleures possibilités économiques.

c. **Les ménages mobilisés**, bien que toujours pauvres, ont déjà démontré leur capacité à améliorer leur situation, et ont en vue une ascension économique et sociale raisonnable. Ce sont les foyers dans lesquels on trouve un potentiel d'emploi stable, une éducation de base et certaines qualifications spéciales.

Dans le cas des ménages désavantagés, on peut avoir à adapter les procédures de recouvrement des coûts en fonction de leurs besoins. Pour aider ces familles, on peut:

- effectuer des subventions croisées ou peréquations à partir de la vente de parcelles à usage commercial ou industriel au prix du marché;
- leur donner un long différé pour les encourager à construire ou à se créer un revenu par la location;
- les guider particulièrement en leur donnant une formation qui leur permettra d'améliorer leurs possibilités de revenu;
- utiliser des subventions du gouvernement.

Quand on a mis au point un profil initial des possibilités financières du groupe cible, on devrait pouvoir:

- déterminer les capacités financières réelles des bénéficiaires;
- proposer une approche appropriée de recouvrement des coûts;
- offrir une aide particulière et des facilités de paiement aux familles désavantagées sans provoquer de dissensions avec les autres bénéficiaires.

Les avantages qu'il y a à ce que les bénéficiaires soient conscients de la nécessité du recouvrement des coûts et de leur participation aux conditions du recouvrement sont les suivants:

- cela les rend pleinement conscients et informés du fait qu'ils auront à payer les services;
- cela associe les familles à la mise au point de leur propre échéancier de paiements.

3. Détermination de mécanismes possibles de recouvrement des coûts

Il est essentiel de rendre faciles et pratiques les paiements effectués par les bénéficiaires si on veut que le recouvrement des coûts soit un succès. Voici plusieurs solutions possibles:

- a. **Créer des succursales spéciales sur le site** pour recevoir les paiements, comme on l'a fait sur les projets à grande échelle financés par la Banque mondiale. A Rabat, on a installé un bureau permanent de la Banque Populaire sur le site.
- b. Pour les projets à moins grande échelle, on pourrait **appointer un ou plusieurs employés comme agents de liaison** entre la population du bidonville et l'institution financière. Ces agents assureraient une forme de service au porte à porte qui comprendrait:
 - la collecte en temps voulu des paiements mensuels;
 - une assistance à la population pour préparer les contrats et remplir les formulaires;
 - la modification de l'échéancier des paiements si nécessaire ou demandé;
 - la diffusion de conseils financiers généraux aux habitants en les aidant à établir leur budget familial.
- c. Une autre approche au financement des améliorations de l'infrastructure est la **création d'une Amicale**. L'Amicale du quartier clandestin de Fès a utilisé un système dont voici le fonctionnement:
 - chaque fois qu'un propriétaire de maison demande des documents standard tels que permis de construire, adduction d'eau, etc., nécessaires pour légitimer la situation de sa maison, il doit payer une cotation de base fixe, multipliée par le nombre de m² de la surface construite.
 - Les fonds sont déposés sur un compte spécial au Trésor et ne peuvent être utilisés que par l'Amicale.
 - L'Amicale finance l'installation de l'infrastructure.
- d. **L'utilisation des perceptions** est aussi un moyen pratique pour le recouvrement des coûts parce que:
 - la plupart des familles à faible revenu sont déjà accoutumées à effectuer des paiements à la Perception;

- le recouvrement peut se faire soit par un système de taxes, de frais d'enregistrements ou de paiements mensuels;
- l'autorité du gouvernement peut être appliquée quand les paiements n'ont pas lieu.

4. Organisation d'un système d'information et d'éducation de la communauté

Il est essentiel d'organiser un programme d'information et d'éducation dès le début du projet car ainsi les bénéficiaires seront encouragés à effectuer les paiements quand ils auront compris pourquoi, comment, où et quand ils doivent les effectuer. On a utilisé différents moyens pour éduquer les habitants des projets. Parmi ceux-ci:

- réunions à petite ou à grande échelle des habitants;
- face-à-face et entrevues avec les agents de liaison;
- préparation de feuillets d'instructions, de circulaires et de questionnaires;
- création d'une bande dessinée spéciale qui explique les règles et procédures de paiement, en étudiant le cas d'un heureux bénéficiaire du projet, avec un happy-end.

5. Mise au point d'un plan et de procédures de recouvrement

Il est utile de rédiger les grandes lignes et une description du système proposé pour le recouvrement, y compris les détails des opérations, les procédures de gestion et une estimation du personnel dont on aura besoin.

- a. Un système de comptabilité simple avec reçus, tenu au jour le jour, est souvent nécessaire. Il faudra:
 - disposer d'une numérotation précise des maisons;
 - avoir des reçus pré-imprimés et des bordereaux d'enregistrement;
 - des horaires souples, qui correspondent aux périodes les plus pratiques pour les bénéficiaires, pour la collecte des fonds;
 - un moyen simple d'identification. Dans les projets de Tissa et de Meknès, on a utilisé comme moyen d'identification personnelle des photographies récentes, des certificats de naissance, et des cartes nationales d'identité.

- b. En mettant au point les plans de recouvrement, il faudra aussi résoudre les points suivants:
- l'utilisation et la durée des différés avant le premier paiement, pour encourager la construction;
 - le montant du paiement comptant;
 - les avantages et les inconvénients de la réclamation de paiements avec l'enregistrement de documents officiels tels que les permis de construire, les titres fonciers, etc.
 - la possibilité d'offrir des baux à long terme transférables, avec option d'achat après un certain temps, à côté de la simple vente de la parcelle.

C. LES MOYENS

Il y a trois approches au recouvrement des coûts des projets de restructuration:

1. Les paiements directs

La façon la plus commune de récupérer les coûts de la restructuration consiste à additionner les coûts de la restructuration avec le prix du terrain, puis à vendre ou louer la parcelle améliorée. La location du terrain, des baux à long terme, et des surcharges sur les paiements des loyers constituent d'autres possibilités.

2. Surcharges sur les services collectifs

Si, pour des raisons politiques ou administratives, des paiements directs ne sont pas possibles, on peut appliquer une surcharge sur les tarifs appliqués aux usagers ou sur les branchements aux équipements collectifs. Cette approche a le désavantage de pouvoir décourager les familles les plus pauvres de consommer ces services.

3. Revenus fiscaux généraux

En plus des taxes sur la propriété, on pourrait utiliser d'autres sources de revenu comme les patentes commerciales (dans la zone restructurée, seulement ou dans l'ensemble de la ville), des taxes sur la location des propriétés, ou des taxes d'amélioration. On peut utiliser différentes formes de taxes sur les propriétés:

- une estimation annuelle de la valeur de la propriété, fondée sur la valeur supposée de sa location en fonction de sa situation, des matériaux de construction, de la surface habitable, etc.;

- une valeur séparée du terrain, avec l'augmentation de sa valeur résidentielle;
- une taxe sur la plus-value du terrain à la vente de la propriété ou après une assez longue période de temps;
- une taxe sur les terrains urbains vacants, qui serait réduite quand le terrain est construit;
- une taxe d'amélioration, fondée sur la valeur du terrain après qu'il ait été amélioré, et en particulier au moment de sa vente. Une telle taxe, pourrait encourager les améliorations, et en même temps décourager les familles de spéculer sur les projets de restructuration en vendant leur parcelle après un court laps de temps.

CHAPITRE X

ENTRETIEN ET SERVICES PERIODIQUES

A. OBJECTIFS

- Tirer tout le bénéfice possible des projets de restructuration par la fourniture adéquate et en temps voulu des équipements et services publics.
- S'assurer que les villes et les bénéficiaires des projets sont institutionnellement et financièrement prêts à continuer l'entretien des équipements et services.
- Encourager les améliorations au logement privé en garantissant le fonctionnement correct de l'infrastructure et des services.
- Intégrer le quartier dans le tissu politique, social et fiscal de la ville.
- Améliorer le système actuel de distribution par une meilleure allocation des services de la communauté.

B. PROCEDURES

1. Etablissement de liens entre le quartier restructuré et les institutions responsables des services urbains

Pendant la planification et l'exécution du projet, il est important de créer et de mettre au point des lignes de communication solides et une coordination entre le quartier et les administrations responsables de l'entretien et des services publics pour assurer l'intégration du quartier dans la ville. Les contacts entre les habitants et les autorités concerneront deux points majeurs:

- l'entretien et l'amélioration de l'infrastructure et des services municipaux;
- la fourniture de services sociaux.

2. Entretien de l'infrastructure et services municipaux

Si l'infrastructure concrète n'est pas entretenue, le bénéfice de la restructuration sera bientôt annulé pour le quartier, et l'investissement privé et l'engagement des gens du quartier seront plus difficiles à obtenir.

- a. **La voirie.** Les municipalités sont responsables de l'entretien des rues pour les véhicules, y compris le nettoyage des rues et la régulation de la circulation. Les chemins piétonniers dans les médinas sont entretenus par les municipalités et balayés chaque jour, mais de tels services ne sont pas toujours étendus aux quartiers restructurés.

Par exemple, si on asphalté les chemins piétonniers, dans le cadre du projet comme à Douam ou à Douar Génie, ou en suivant l'initiative des habitants comme à Derb Bachkou, cela encouragera l'entretien par les familles car l'espace deviendra utile pour les travaux ménagers.

- b. **Eau et équipement sanitaire.** Les améliorations de la fourniture d'eau et de l'équipement sanitaire sont généralement liées à des améliorations substantielles de la santé et à une espérance de vie plus longue. Cependant, pour que ces équipements puissent fonctionner de façon satisfaisante pendant longtemps, on doit satisfaire quelques critères:

- o le recouvrement des coûts périodiques par le moyen de frais facturés, de taxes, ou d'autres moyens;
- o une éducation convenable des bénéficiaires du projet en ce qui concerne l'utilisation des équipements, les problèmes possibles et les procédures d'entretien à petite échelle;
- o le choix d'équipements utilisant une technologie adéquate, en fonction des critères locaux, y compris, par exemple, les facteurs sociaux et culturels; l'existence de services d'entretien et de réparation; et des fournitures, pièces détachées et outillage dont on dispose localement.

- c. **L'installation de canalisations d'égout,** avec l'aide de la Promotion Nationale, a été l'un des objectifs principaux du programme P.M.B. pendant le Plan Triennal. Par conséquent, des réseaux d'égouts ont souvent été mis en place, même dans des sites difficiles. Comme peu de foyers s'y raccordent pendant la construction, on doit prévoir des moyens de faciliter les raccordements plus tard. On peut envisager ce problème des façons suivantes:

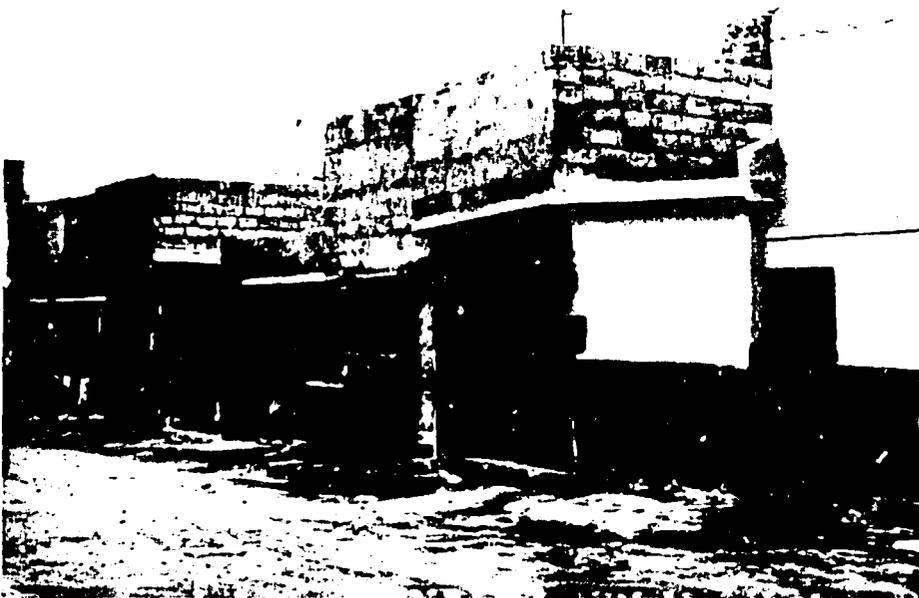
- A Marrakech, des branchements souterrains, sur les canalisations, ont été mises en place pour permettre aux familles de se brancher facilement et pour que l'entretien soit facile. Comme les branchements ne sont pas visibles, et comme elles sont placées à intervalles irréguliers en fonction de la disposition des parcelles, il pourra être difficile de les repérer dans l'avenir.



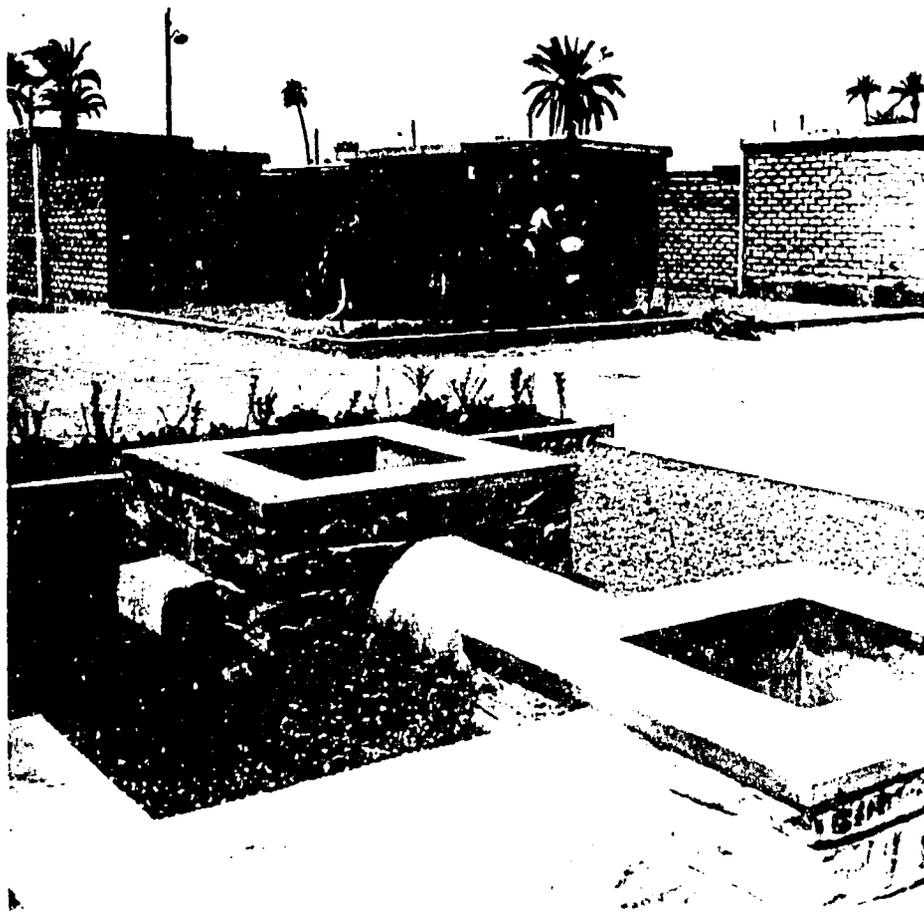
A Derb Bachkou, où les chemins piétonniers ont été asphaltés par les habitants, ils sont bien entretenus et deviennent une extension de la surface habitable, car utilisés pour la lessive et d'autres activités ménagères.



Les chemins piétonniers non asphaltés sont moins utilisables, et par conséquent les habitants y prêtent moins d'attention et les entretiennent peu.



Les habitants adapteront leur environnement à leurs besoins, comme on le voit sur ces clichés "avant" et "après", pris à Doudyat, à Marrakech. On a ajouté un étage même si le toit original était en pente.



Les planificateurs du projet de Douyat avaient prévu des aires de jeu et aménagé le paysage. Il n'en reste pas grand chose aujourd'hui à cause du manque d'entretien et d'une utilisation intensive.

- Dans le projet de Sidi Mbarak, une possibilité de branchement et un regard ont été mis en place à côté du mur de chaque maison.
- Dans quelques projets, on n'a rien prévu pour les raccordements, si bien que les habitants devront les faire aux regards ou devront casser la canalisation.

L'examen des projets de restructuration des bidonvilles a montré qu'en dépit d'efforts considérables, et souvent de coûts élevés, les habitants des bidonvilles n'ont pas tiré tout le bénéfice de l'installation d'un réseau extensif de canalisations d'égout.

- d. **Electricité et éclairage des rues.** Il y a eu peu de problèmes d'entretien, parce que les frais facturés ont produit des crédits et parce que les installations électriques sont relativement simples.
- e. **Les services municipaux,** comme la police, les pompiers et les ambulances, sont généralement assurés par la municipalité sur l'ensemble de la ville, en fonction des besoins. La municipalité est aussi responsable de la position et de l'entretien des arrêts d'autobus et des marchés, éléments importants pour les familles à revenu faible des quartiers restructurés.
- f. **Ramassage des ordures.** Plus que n'importe quoi, le ramassage adéquat des déchets solides et des ordures ménagères peut avoir un impact très positif sur l'environnement du quartier et la façon dont il est perçu. On a constaté que le manque de ramassage adéquat des ordures ménagères était une des causes principales du mécontentement des bénéficiaires des projets et une raison importante de la difficulté de recouvrir les coûts.

3. Amélioration de la distribution des services sociaux officiels ou non

- a. **Services assurés par les programmes gouvernementaux actuels ou par les ministères.** Les services sociaux suivants sont fournis par les divers ministères et leurs Délégations provinciales:
 - Ecoles - Ministère de l'Education nationale
 - Education féminine - Ministère des Affaires Sociales et de l'Artisanat
 - Santé - Ministère de la Santé Publique
 - Centres de jeunesse - Ministère de la Jeunesse et des Sports

On devrait, pendant un projet, s'efforcer de coordonner les besoins présents et futurs du quartier avec la planification et la fourniture de ces services par les différents ministères.



L'enlèvement des déchets solides est un des problèmes majeurs auxquels les Délégations ont à faire face dans les zones de restructuration, comme on le voit avec cette décharge d'ordures à côté d'un projet à Rabat.



Dans plusieurs projets, on trouve des zones qui deviennent des tas d'ordures. Seul un ramassage régulier des ordures solides peut résoudre ce problème.



A Derb Bachkou, des seaux d'ordures ont été apportés dans la rue principale pour être ramassés par une charrette fournie par la municipalité.

b. Services intérieurs au quartier

- **Amélioration des conditions économiques et création d'emplois.** Le moyen le plus sûr d'encourager l'entretien global des quartiers restructurés consiste à améliorer les possibilités économiques de leurs habitants. Quand on ne le fait pas, même les projets qui ont été très bien planifiés et mis en oeuvre ne réaliseront pas pleinement leur potentiel et les espoirs qu'on y avait placés. On peut utiliser différents moyens pour améliorer la situation économique des habitants d'un projet, parmi lesquels:
 - une extension spéciale du crédit pour du commerce ou des affaires à une toute petite échelle;
 - la création d'un mécanisme pour fournir des conseils sur les opérations financières, le marketing et la création d'affaires;
 - la création de programmes spéciaux de formation professionnelle dans le quartier, et de programmes de création d'emplois.
- **Des programmes non-officiels de santé** pourraient s'intéresser à la médecine préventive et à la nutrition. On pourrait donner une formation dans ces domaines à des membres de la communauté, si bien qu'ils pourraient assurer ces services par contact direct avec les foyers et par un système d'informations.
- **Une éducation des habitants** à propos de l'utilisation des services municipaux et sociaux. Pour que les services municipaux et sociaux fonctionnent et assurent l'entretien, il est important que les familles comprennent ce qui leur est procuré et ce qu'on attend d'elles en retour. On peut nommer certains habitants intéressés du quartier, ou des groupes, pour informer la population des dossiers et problèmes spécifiques.

4. Encouragement de l'entretien grâce à l'engagement de la communauté

La clef de l'établissement et du succès des programmes d'amélioration de la communauté réside dans la création d'un comité ou d'une amicale de quartier. Comme on l'a écrit plus haut, cette façon d'envisager les choses a déjà été utilisée pour le quartier de Montfleuri, à Fès, avec un succès considérable. L'amicale est actuellement aidée par cinq commissions spéciales qui s'occupent de:

- l'information de la population;
- l'assainissement;

- l'infrastructure;
- l'hygiène;
- les contacts avec les administrations publiques.

Avec le temps, quand le quartier et l'amicale auront acquis ensemble la maturité, d'autres activités et commissions pourront voir le jour, en fonction des problèmes et intérêts de la population. On pourrait y trouver:

- une mise en valeur de la communauté et de son environnement (plantation d'arbres, amélioration des rues et des trottoirs, sécurité, etc.);
- une aide à l'amélioration du logement (aide légale pour trouver des sources de crédit, conseils techniques, coopératives d'achat de matériaux de construction, etc.).